

ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ
о проведении Администрацией сельского поселения Zubovskiy selsoviet
муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан аукциона в
электронной форме по продаже в собственность муниципального имущества

На основании Федерального закона № 178-ФЗ от 21.12.2001 г. «О приватизации государственного и муниципального имущества», Положения об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации № 860 27.08.2012 г. «Об организации и проведении продажи государственного или муниципального имущества в электронной форме», Администрация сельского поселения Zubovskiy selsoviet муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан (Продавец) сообщает об организации и проведении продажи муниципального имущества в электронной форме путем проведения аукциона, открытого по составу участников и по форме подачи предложений о цене муниципального имущества.

Информационное сообщение о проведении аукциона по продаже имущества и условиях его проведения являются условиями публичной оферты в соответствии со статьей 437 Гражданского кодекса Российской Федерации. Подача Претендентом заявки и перечисление задатка являются акцептом такой оферты, и договор о задатке считается заключенным в письменной форме.

1. Наименование органа местного самоуправления, принявшего решение об условиях приватизации такого имущества: Постановление администрации сельского поселения Zubovskiy selsoviet муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан от 21.12.2020 №219 «Об условиях приватизации муниципального имущества».

Сведения об организаторе процедуры: Администрация сельского поселения Zubovskiy selsoviet муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан. ИНН 0245002333, КПП 024501001, адрес: 450520, Россия, Башкортостан Респ, Уфимский р-н, Zubovo s, Центральная, д. 77, тел. 2707695, selo-zubovo.ru@yandex.ru.

2. Сведения об Имуществе, выставленном на аукционе в электронной форме:

Нежилое помещение общей площадью 672,3 кв.м., расположенное по адресу: РБ, Уфимский район, с.Нижегородка, земельный участок общей площадью 1878 кв.м. с кадастровым номером 02:47:060306:151, расположенный по адресу РФ, РБ, Уфимский район, Zubovskiy selsoviet, с.Нижегородка.

В соответствии с Заключением эксперта №111/07/4-СТ/2020 от 16.07.2020 г. по результатам технического обследования нежилых строений:

- Техническое состояние строительных конструкций нежилого строения ограничено работоспособное, местами – аварийное (описание в приложении №1)
- На земельном участке расположены инженерные коммуникации (описание в приложении №2).

3. Начальная цена продажи такого имущества: **2 594 770 (Один миллион восемьдесят тысяч) рублей 36 копеек**, определена на основании Отчета об оценке рыночной стоимости №189/08-О/2020 от 24.09.2020 г. (рыночная стоимость объекта нежилое помещение 1510000 рублей), и №2020Н-11-18 от 23.11.2020 г. (рыночная стоимость земельного участка составляет 10847701,36 руб, без НДС).

4. Процедура аукциона проводится путем последовательного повышения участниками начальной цены продажи на величину, равную либо кратную величине "шага аукциона". "Шаг аукциона" устанавливается в фиксированной сумме, составляющей **25947 (Двадцать пять тысяч девятьсот сорок семь) рублей 70 копеек**, и не изменяется в течение всего аукциона.

В течение одного часа со времени начала проведения процедуры аукциона участникам предлагается заявить о приобретении имущества по начальной цене. В случае если в течение указанного времени:

- поступило предложение о начальной цене имущества, то время для представления следующих предложений об увеличенной на "шаг аукциона" цене имущества продлевается на 10 минут со времени представления каждого следующего предложения. Если в течение 10 минут после представления последнего предложения о цене имущества следующее предложение не

поступило, аукцион с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершается;

- не поступило ни одного предложения о начальной цене имущества, то аукцион с помощью программно-аппаратных средств электронной площадки завершается. В этом случае временем окончания представления предложений о цене имущества является время завершения аукциона.

Победителем признается участник, предложивший наиболее высокую цену имущества.

Процедура аукциона считается завершенной со времени подписания Продавцом протокола об итогах аукциона.

Аукцион признается несостоявшимся в следующих случаях:

- не было подано ни одной заявки на участие либо ни один из претендентов не признан участником;

- принято решение о признании только одного претендента участником;

- ни один из участников не сделал предложение о начальной цене имущества.

5. Для участия в аукционе претендент вносит задаток в размере 20 % начальной цены или **518954 (Пятьсот восемнадцать тысяч девятьсот пятьдесят четыре) рубля**. Документом, подтверждающим поступление задатка на счет, является выписка с этого счета. Срок внесения задатка, т.е. поступления суммы задатка: не позднее 21 января 2021 г. Задаток перечисляется оператору электронной площадки.

В случае отзыва претендентом заявки до даты окончания приема заявок поступивший от претендента задаток подлежит возврату в срок не позднее чем пять дней со дня поступления уведомления об отзыве заявки. В случае отзыва претендентом заявки позднее даты окончания приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона. Суммы задатков возвращаются участникам аукциона, за исключением его победителя, в течение пяти дней с даты подведения итогов аукциона.

При уклонении или отказе победителя аукциона от заключения в установленный срок договора купли-продажи имущества задаток ему не возвращается и он утрачивает право на заключение указанного договора.

7. Заявки подаются на электронную площадку, начиная с даты начала приема заявок до времени и даты окончания приема заявок, указанных в информационном сообщении. Заявка подается путем заполнения ее электронной формы, размещенной в открытой для доступа неограниченного круга лиц части электронной площадки. Одно лицо имеет право подать только одну заявку. Заявка на участие в торгах по форме Приложения № 1 к настоящему информационному сообщению, должна содержать фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона.

Претендент вправе не позднее дня окончания приема заявок отозвать заявку путем направления уведомления об отзыве заявки на электронную площадку. Изменение заявки допускается только путем подачи Претендентом новой заявки в установленные в информационном сообщении сроки о проведении аукциона, при этом первоначальная заявка должна быть отозвана.

Для обеспечения доступа к участию в электронном аукционе Претендентам необходимо пройти процедуру регистрации на электронной площадке.

Регистрации на электронной площадке подлежат Претенденты, ранее не зарегистрированные на электронной площадке или регистрация которых на электронной площадке была ими прекращена.

Регистрация на электронной площадке проводится в соответствии с Регламентом электронной площадки без взимания платы.

Электронная площадка, на которой будет проводиться аукцион <https://178fz.roseltorg.ru>. Порядок регистрации на электронной площадке определен в регламенте ТС ЭП, размещенном на электронной площадке.

Дата начала приема заявок на участие в аукционе – 24 декабря 2021 г. с 09.00 час. по местному времени.

Дата окончания приема заявок на участие в аукционе – 21 января 2021 г. до 13.00 час. по местному времени.

Рассмотрение заявок и признание претендентов участниками аукциона – 22 января 2021 г.

Электронный аукцион состоится (дата и время начала приема предложений от участников аукциона) – 25 января 2021 г.. в 10-00.

8. Одновременно с заявкой претенденты представляют следующие документы:

юридические лица:

заверенные копии учредительных документов;

документ, содержащий сведения о доле Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале юридического лица (реестр владельцев акций либо выписка из него или заверенное печатью юридического лица (при наличии печати) и подписанное его руководителем письмо);

документ, который подтверждает полномочия руководителя юридического лица на осуществление действий от имени юридического лица (копия решения о назначении этого лица или о его избрании) и в соответствии с которым руководитель юридического лица обладает правом действовать от имени юридического лица без доверенности;

физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность, или представляют копии всех его листов.

В случае, если от имени претендента действует его представитель по доверенности, к заявке должна быть приложена доверенность на осуществление действий от имени претендента, оформленная в установленном порядке, или нотариально заверенная копия такой доверенности. В случае, если доверенность на осуществление действий от имени претендента подписана лицом, уполномоченным руководителем юридического лица, заявка должна содержать также документ, подтверждающий полномочия этого лица.

9. Ознакомиться с документацией по продаваемым объектам, правилами проведения торгов, условиями договора купли-продажи объекта заинтересованные лица могут на интернет-сайтах, на которых размещено информационное сообщение: <http://torgi.gov.ru>, <http://zubovo-ufa.ru>. Контрактный телефон +7(347)2707695, 2707511.

Любое лицо независимо от регистрации на электронной площадке вправе направить на электронный адрес оператора электронной площадки, указанный в информационном сообщении о проведении продажи имущества, запрос о разъяснении размещенной информации, не позднее 5 рабочих дней до окончания подачи заявок.

Осмотр объекта (лота) аукциона производится без взимания платы и обеспечивается специалистами администрации сельского поселения в период срока подачи заявок по предварительному согласованию (уточнению) времени проведения осмотра на основании обращения претендента. По вопросу осмотра объекта торгов обращаться по тел. 2707511.

Победитель торгов, не реализовавший свое право на осмотр объекта и изучение его технической документации, лишается права предъявлять претензии по поводу юридического, физического и финансового состояния объекта.

Документооборот между претендентами, участниками, оператором электронной площадки и продавцом осуществляется через электронную площадку в форме электронных документов либо электронных образов документов (документов на бумажном носителе, преобразованных в электронно-цифровую форму путем сканирования с сохранением их реквизитов), заверенных электронной подписью продавца, претендента или участника либо лица, имеющего право действовать от имени соответственно продавца, претендента или участника. Данное правило не применяется для договора купли-продажи имущества, который заключается сторонами в простой письменной форме.

Наличие электронной подписи означает, что документы и сведения, поданные в форме электронных документов, направлены от имени соответственно претендента, участника, продавца либо оператора электронной площадки, и отправитель несет ответственность за подлинность и достоверность таких документов и сведений.

10. Ограничения участия отдельных категорий физических лиц и юридических лиц в приватизации такого имущества;

Покупателями государственного и муниципального имущества могут быть любые физические и юридические лица, за исключением:

государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и муниципальных учреждений;

юридических лиц, в уставном капитале которых доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований превышает 25 процентов, кроме случаев, предусмотренных статьей 25 настоящего Федерального закона;

юридических лиц, местом регистрации которых является государство или территория, включенные в утверждаемый Министерством финансов Российской Федерации перечень государств и территорий, предоставляющих льготный налоговый режим налогообложения и (или) не предусматривающих раскрытия и предоставления информации при проведении финансовых операций (офшорные зоны), и которые не осуществляют раскрытие и предоставление информации о своих выгодоприобретателях, бенефициарных владельцах и контролирующих лицах в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

Претендент не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

представленные документы не подтверждают право претендента быть покупателем в соответствии с законодательством Российской Федерации;

представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене государственного или муниципального имущества на аукционе), или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации;

заявка подана лицом, не уполномоченным претендентом на осуществление таких действий;

не подтверждено поступление в установленный срок задатка на счета, указанные в информационном сообщении.

11. Срок заключения договора купли-продажи такого имущества; условия и сроки платежа, необходимые реквизиты счетов;

Договор купли-продажи имущества, заключается между Продавцом и победителем аукциона в течение 5 рабочих дней со дня подведения итогов аукциона. Оплата приобретаемого на электронном аукционе имущества в соответствии с договором купли-продажи производится единовременно в течение 20 календарных дней со дня заключения договора купли-продажи. Задаток, внесенный покупателем, засчитывается в оплату приобретенного имущества. Факт оплаты имущества подтверждается выпиской со счета, указанного в договоре купли-продажи.

Приложения к настоящему информационному сообщению:

1. Заключением эксперта №111/07/4-СТ/2020 от 16.07.2020 г. по результатам технического обследования нежилых строений

2. Топографический план

3. Заявка на участие в электронном аукционе;

4. Проект договора купли-продажи объекта муниципального имущества.

Глава администрации

СП Zubovskiy sel'sovet MR Ufimskiy rayon RB

Г.А.Мусина



Общество с ограниченной ответственностью

«Центр Независимой Экспертизы и Оценки»

ИНН 0245951187 • КПП 024501001 • ОГРН 1150280048951 • ОКПО 32049404
ОКАТО 80252820000 • ОКТМО 80652420101 • ОКВЭд 70.22; 69.10; 66.21; 82.99
р/счет 40702810129300002409 в филиале «Нижегородский» АО «АЛЬФА-БАНК»
в г. Нижний Новгород • БИК 042202824 • к/счет 30101810200000000824

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

№111/07/4-СТ/2020 от 16 июля 2020г.

по результатам технического обследования нежилых строений, расположенных
по адресу: РБ, Уфимский район, СП Зубовский сельсовет, с. Нижегородка, ул. Чапаева.

Экспертная организация: ООО «Центр независимой экспертизы и оценки»

Дата составления заключения эксперта: 16 июля 2020 г.

УФА 2020

Производство осмотра поручено специалисту по строительству Гончарову Александру Анатольевичу, имеющему высшее техническое образование и стаж работы по квалификации инженер-строитель - 35 лет, диплом серия ИВ № 651672 от 10.06.1982 г., стаж экспертной деятельности 4 года, Удостоверение №144 о повышении квалификации в УГАТУ по программе «Работы по устройству наружных (внутренних) инженерных систем и оборудования от 27 февраля 2004 г., Свидетельство №2474/12 от 30 ноября 2016 г. об обучении в ФГБОУ ВО УГНТУ по программе «Сметное дело в промышленном и гражданском строительстве, квалификационный аттестат Ассоциации «Строительная Федерация» №00213 серия АВГ-17 от 03 августа 2017 года с разрешением деятельности по проектно-сметной работе в области строительства, реконструкции и капитального ремонта, диплом серия ПП №000001 от 30 мая 2018 года о профессиональной переподготовке на ведение профессиональной деятельности в сфере «Судебной строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости», Уведомление ассоциации «НОСТРОЙ» о включении сведений специалиста в национальный реестр в области строительства за №0065364 от 03 августа 2017г. на выполнение работ в области строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

Генеральный директор

Галеева Гульназ Миргасимовна

1. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

ВОПРОСЫ, ПОСТАВЛЕННЫЕ ПЕРЕД СПЕЦИАЛИСТОМ

1. Определить техническое состояние строительных конструкций нежилого строения, расположенного по адресу: РБ, Уфимский район, СП Zubовский сельсовет, с. Нижегородка, ул. Чапаева.
2. Установить степень физического износа указанного нежилого строения.
3. Создает ли угрозу жизни и здоровью граждан сохранение указанного нежилого строения?

ОСМОТР И ПРИСУТСТВУЮЩИЕ ЛИЦА

Осмотр объекта обследования проведен специалистом Гончаровым А.А. 03 июля 2020 г. в 10.30 часов по местному времени.

В ходе осмотра от присутствующих лиц возражений и предложений не поступало. Составлен акт об участии в осмотре объекта (Приложение 1) и фотоотчет.

ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ИССЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, ИЗМЕРЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАЛИСЬ

1. Цифровая фото/видеокамера SAMSUNG ES65
2. Угольник металлический
3. Уровень строительный Л=2м
4. Уровень строительный Л=1м
5. Линейка мерная 30см

СПИСОК НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И СПЕЦИЛИТЕРАТУРЫ

1. СП 13-102-2003 Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. М.: Госстрой России
2. СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства
3. Санитарные правила и нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий
4. ГОСТ 30494-2011. Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях.
5. ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».
6. ГОСТ 30494-2011 Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях
7. СП 29.13330.2011 Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88 (с Изменением N 1)
8. СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» (срок действия до 28 августа 2017 года)
9. Федеральный закон от 30 декабря 2009г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
10. СП 118.13330.2012* Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменениями N 1, 2)
11. СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения
12. СП 73.13330.2016 (СНиП 3.05.01-85) Внутренние санитарно-технические системы зданий
13. СП 60.13330.2016 Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха. Актуализированная редакция СНиП 41-01-2003
14. Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения"

ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ НАСТОЯЩЕГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Диагностика - установление и изучение признаков, характеризующих состояние строительных конструкций зданий и сооружений для определения возможных отклонений и предотвращения нарушений нормального режима их эксплуатации.

Обследование - комплекс мероприятий по определению и оценке фактических значений контролируемых параметров, характеризующих эксплуатационное состояние, пригодность и работоспособность объектов обследования и определяющих возможность их дальнейшей эксплуатации или необходимость восстановления и усиления.

Критерии оценки - установленное проектом или нормативным документом количественное или качественное значение параметра, характеризующего прочность, деформативность и другие нормируемые характеристики строительной конструкции.

Категория технического состояния - степень эксплуатационной пригодности строительной конструкции или здания и сооружения в целом, установленная в зависимости от доли снижения несущей способности и эксплуатационных характеристик конструкций.

Оценка технического состояния - установление степени повреждения и категории технического состояния строительных конструкций или зданий и сооружений в целом на основе сопоставления фактических значений количественно оцениваемых

признаков со значениями этих же признаков, установленных проектом или нормативным документом.

Нормативный уровень технического состояния - категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений соответствуют требованиям нормативных документов (СНиП, ТСН, ГОСТ, ТУ и т.д.).

Нормальная эксплуатация - эксплуатация конструкции или здания в целом, осуществляемая в соответствии с предусмотренными в нормах или проекте технологическими или бытовыми условиями.

Эксплуатационные показатели здания - совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.

Работоспособное техническое состояние - категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается.

Ограниченно-работоспособное техническое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости).

Аварийное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

2. ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

По вопросу 1

Определить техническое состояние строительных конструкций нежилого строения, расположенного по адресу: РБ, Уфимский район, СП Zubовский сельсовет, с. Нижегородка, ул. Чапаева.

Объектом обследования нежилого строения, расположенного по адресу: РБ, Уфимский район, СП Zubовский сельсовет, с. Нижегородка, ул. Чапаева. Далее по тексту – «Объект».

Этапы и методы обследования объекта:

Согласно СП 13-102-2003 и ГОСТ 31937-2011 обследование проводится в три связанных между собой этапа:

- подготовка к проведению обследования;
- предварительное (визуальное) обследование;

- детальное (инструментальное) обследование.

Этап подготовительных работ:

- ознакомление с объектом обследования, его объемно-планировочным, конструктивным и технологическим решениями;

- анализ проектно-технической документации и иной документации;

Этап предварительного (визуального) обследования:

- сплошное визуальное обследование конструкций объекта (обследуемой части);

- оценка соответствия конструкций и систем объекта проектной и исполнительной документации (при их наличии), определение фактических геометрических параметров основных систем.

Этап детального (инструментального) обследования:

- работы по обмеру необходимых геометрических параметров объекта, конструкций, их элементов и узлов, в том числе с применением геодезических приборов при необходимости;

- оценка технического состояния основных несущих и ограждающих конструкций на основе детального осмотра и вскрытия конструкций (при необходимости);

- анализ данных, установление причинно-следственных связей, разработка рекомендаций;

- составление итогового документа (акта, заключения, технического расчета) с выводами по результатам обследования и оценки.

Визуальное обследование и инструментальные обмеры объекта исследования выполнены специалистом в соответствии с требованиями ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния».

Подготовка к проведению обследований предусматривает ознакомление с объектом обследования, проектной и исполнительной документацией на конструкции и строительство сооружения, с документацией по эксплуатации и имевшим место ремонтам и реконструкции, с результатами предыдущих обследований (при их наличии).

Экспертом был произведен сплошной осмотр объекта обследования с выборочным фиксированием на цифровую камеру (см. Приложение 1).

Состояние строительных конструкций объекта оценивается экспертом по условной шкале, каждая оценка которой характеризует остаточный ресурс эксплуатации конструкции. Наиболее высокая оценка соответствует конструкции, не имеющей механических, коррозионных и (или) других повреждений, а наиболее низкая - конструкции в аварийном состоянии. Для отнесения строительных конструкций к категориям технического состояния достаточно наличия хотя бы одного признака, характеризующего эту категорию. Настоящая условная шкала используется экспертом с целью максимально объективной оценки технического состояния на основании внешнего осмотра и инструментальных обмеров, обеспечения достоверности определения физического износа строительных конструкций и наиболее полной характеристики степени сокращения ресурсов эксплуатации.

На основании требованиями ГОСТ 31937-2011 эксперт оценивает результаты визуального обследования объекта исследования полными, объективными и достаточными для оценки состояния конструкций и составления заключения. Необходимость поверочного расчета конструкций - отсутствует.

В ходе экспертно-диагностического осмотра экспертом проведена идентификация объекта исследования. В процессе идентификации объекта исследования экспертом учитывается и применяется ряд базовых положений теории идентификации, а именно:

- характерные признаки, участвующие в процессе идентификации, разделяются по их роли на идентифицируемые и идентифицирующие;
- в каждом случае установления тождества учитывается степень изменяемости всех признаков объектов идентификации, как идентифицируемых, так и идентифицирующих;
- в процессе идентификации применяется детальный анализ и синтез;
- каждый сравниваемый признак исследуется в движении, динамике, выявляя причины, которые могли вызвать возникновение этого признака, обусловить его изменение. В качестве идентификационных признаков технического состояния основных несущих и ограждающих конструкций объекта обследования экспертом используются свойства, отражающие внешние проявления повреждений объекта - форма, размер, вид и рельеф поверхности. Каждое из этих свойств является индивидуальным, нетипичными и наиболее значимыми для разрешения вопроса. Признаки совпадения является достаточно устойчивыми. Критериями устойчивости признаков являются их постоянная воспроизводимость (повторяемость) в различных условиях, сочетающаяся с однозначно передаваемой информацией о данном признаке, а также незначительная его изменяемость во времени в пределах идентификационного периода.

В результате проведенного обследования, исследуемое строение идентифицируется как - нежилое строение.



Рис. 1 Фото нежилого строения.

Базовой характеристикой при проведении визуального обследования и оценки технического состояния принята «**категория технического состояния конструкции**» в соответствии с **ГОСТ 31937-2011**:

Нормативное техническое состояние - категория технического состояния, при котором количественные и качественные значения параметров всех критериев оценки технического состояния строительных конструкций зданий и сооружений, включая состояние грунтов основания, соответствуют установленным в проектной документации значениям с учетом пределов их изменения.

Работоспособное техническое состояние - категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений обеспечивается.

Ограниченно-работоспособное техническое состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, при которой имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости).

Аварийное состояние - категория технического состояния строительной конструкции или здания и сооружения в целом, включая состояние грунтов основания, характеризующаяся повреждениями и деформациями, свидетельствующими об исчерпании несущей способности и опасности обрушения и (или) характеризующаяся кренами, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.

В результате экспертно-диагностического осмотра объекта установлено следующее:

- конструктивная схема строений - наружные несущие стены;
- фундаменты: ленточный, бетонный, кирпичный, оштукатуренный;
- вскрытие фундамента с целью определения фактической глубины заложения не производилось;
- потолки/полы – бетонные/металлические;
- стены – каменные;
- проемы окон - конструкции из дерева;
- кровля – плоская из ж/б элементов;
- система отопления, водопровода, канализации - имеются;
- электроснабжение - имеется;
- год постройки: 1976;
- группа капитальности строения – III;
- степень огнестойкости – К0;
- класс конструктивной пожарной опасности - С1;
- по функциональному назначению – нежилое строение.

Основные критерии безопасности объектов недвижимости на территории Российской Федерации регламентируются Федеральным законом № 384-ФЗ РФ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30 декабря 2009 г.

Настоящий ФЗ устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям, а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования:

- 1) механической безопасности;
- 2) пожарной безопасности;
- 3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;
- 4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;
- 5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;
- 6) доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;
- 7) энергетической эффективности зданий и сооружений;
- 8) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

Для определения соответствия объекта требованиям ФЗ № 384-ФЗ РФ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30 декабря 2009 г., экспертом был проведен осмотр состояния конструктивных элементов, инженерных сетей и помещений объекта.

Определение несущей способности и деформативности конструкций.

Фундаменты

В процессе визуального обследования конструкций фундаментов, установлено следующее:

- признаки выпучивания отдельных участков фундамента (участки между колоннами), их неравномерной осадки – имеются.
- искривления цоколя, сквозные трещины в цоколе с развитием на всю высоту здания, растрескивание тела фундамента и иные внешние проявления дефектов фундамента, свидетельствующие о неравномерных осадках фундамента и снижении несущей способности фундамента - отсутствуют.

Принимая во внимание п.5.2.17 ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния» эксперт оценивает техническое состояние фундамента объектов как - работоспособное.

Наружные стены, ригеля, балки, колонны, перегородки, проемы, витражи

В процессе визуального обследования наружных ограждающих конструкций стен и перегородок, железобетонных конструкций каркаса строения, установлено следующее:

- имеется наличие трещин, кренов, продольных и поперечных деформаций, видимые места разрушений поверхностей от атмосферных воздействий и их последствий, недопустимых отклонений по вертикали в конструкциях наружных стен и перегородок, выполненных из кирпича, свидетельствующих о снижении их несущей способности и эксплуатационной пригодности.
- искривление горизонтальных и вертикальных линий со стороны фасада и с внутренней стороны стен – 10 мест. Требуется восстановительные работы по реконструкции поверхности стен.
- значительные места увлажнения и гнили на поверхностях стен, а также явные признаки выпучивания, выкрашивания кирпичной кладки стен, прогибы стен по вертикали. Требуется восстановительные работы по замене кирпичной кладки стен.
- имеются признаки усталостных явлений в конструкции наружных стен - изменение механических и физических свойств под длительным действием циклически изменяющихся во времени напряжений и деформаций, которые могут вызвать потерю устойчивости объекта.
- имеется наличие трещин, кренов, продольных и поперечных деформаций, видимые места разрушений поверхностей, недопустимых отклонений по вертикали в конструкции витражей и оконных заполнений.
- основные железобетонные конструкции каркаса строения (колонны, фермы, балки, ригеля) отклонений по вертикали и горизонтали не имеют. Подвижность конструкций, крены – отсутствуют.

Принимая во внимание требования ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», эксперт оценивает:

- техническое состояние ригелей, балок и колонн, строения – работоспособное.
- техническое состояние конструкций наружных стен и перегородок, проемов и витражей строения – **ограниченно – работоспособное, местами - аварийное**, и для дальнейшего использования указанные конструкции – **не пригодны.**

Конструкции кровли и перекрытий.

В процессе визуального обследования конструкций кровли и перекрытия обнаружено следующее:

- бетонные плиты покрытия кровли и перекрытия имеют места нарушения герметичности (протечек).
- покрытие кровли, выполненное из рулонных материалов, имеет значительные места повреждений, о чем свидетельствуют наличие мест протечек, наличие плесени и отслоение штукатурки на указанных поверхностях.
- явные признаки нарушения целостности кровельного и паро-гидроизоляционного покрытия (протечки) - имеются.
- угроза обрушения бетонных плит покрытия кровли и перекрытий – отсутствует.

Принимая во внимание требования ГОСТ 31937-2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния», эксперт оценивает техническое состояние кровли и перекрытия строений, как **ограниченно – работоспособное**.

Внутренняя отделка помещений.

Конструкция потолочного покрытия имеет значительные внешние повреждения и деформации (следы ржавчины, смещения, отслоения). Нарушение целостности поверхностей стен, потолков – имеется.

Экспертом обнаружено, что в результате протекания кровли, на поверхности стен и откосов имеются следующие повреждения – деформация (выкрашивание) штукатурки стен и откосов, наличие участков плесени на поверхностях стен и потолков.

По результатам обследования, экспертом установлено, что повреждения внутренней части здания (потолок, стены) в результате деформации кровли, - имеются.

Состояние внутренней отделки объекта характеризуется как ограниченно работоспособное.

Инженерные системы

При осмотре инженерных сетей объекта, экспертом установлено следующее:

- отопительные приборы и трубопроводы по помещениям – имеются.
- на поверхностях труб системы отопления имеются следы протечек, ржавчины и деформации. Запорная арматура приборов отопления – не работает.
- изоляция труб системы отопления – отсутствует.

Состояние отопительных приборов, трубопроводов отопления и теплоизоляции - ограниченно - работоспособное.

- на поверхностях труб системы водопровода имеются следы протечек. Запорная арматура труб системы водопровода – не работает. Требуется замена трубопроводов системы водопровода с установкой запорной арматуры.

- система приточно – вытяжной вентиляции в гараже – имеется.

- надлежащая работоспособность системы вентиляции в гараже, в соответствии с требуемыми нормами – отсутствует. Автоматика системы вентиляции – отсутствует. Требуется реконструкция системы вентиляции и автоматики в соответствии с существующими нормативными требованиями.

- электрообеспечение помещений гаража и АБК – имеется. Состояние системы электроосвещения – ограниченно - работоспособное.

На основании выше изложенного эксперт пришел к выводу, что:

- условия нормальной эксплуатации помещений – не выполняются.

- механическая безопасность строительных конструкций и основания объекта обследования, при которой отсутствует недопустимый риск, связанный с причинением вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений вследствие разрушения или потери устойчивости здания - не обеспечивается.

- требования соответствия строительным нормам и правилам и безопасной эксплуатации здания – не обеспечивается.

Таким образом, объект обследования требованиям ст. 7 Федерального закона 384-ФЗ от 30 декабря 2009 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений (с изменениями на 2 июля 2013 года), в части обеспечения требований механической безопасности, требованиям безопасной эксплуатации здания, санитарно-эпидемиологическим требованиям, строительным нормам и правилам – не соответствует.

В результате обследования экспертом определено, что текущее техническое состояние объекта, связано с ухудшением технических и эксплуатационных показателей зданий, вызванное объективными причинами - **высокой степенью физического износа некоторых конструктивных элементов здания.**

В результате экспертно-диагностического обследования и анализа состояния основных несущих и ограждающих конструкций эксперт оценивает общее техническое состояние строительных конструкций нежилого строения, расположенного по адресу: РБ, Уфимский район, СП Zubовский сельсовет, с. Нижегородка, ул. Чапаева как **ограниченно – работоспособное, местами – аварийное.**

По вопросу 2.

Установить степень физического износа указанного нежилого строения.

Согласно ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий» под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы) и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надёжности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкции, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

С момента введения здания в эксплуатацию все элементы и конструкции постепенно снижают свои качества. Эти изменения являются следствием воздействия многих физико-механических и химических факторов.

К наиболее важным из них относятся: неоднородность материалов; напряжения, вызывающие микротрещины в материале; попеременное увлажнение и высушивание; периодические замораживания и оттаивания; высокий температурный градиент, приводящий к неоднородным деформациям и разрушениям структуры материала; химическое воздействие кислот и солей; коррозия металла; гниение древесины и т.п. При этом интенсивность протекания процессов колеблется в достаточно широких пределах и является следствием экологического состояния окружающей среды, уровнем технической эксплуатации, капитальности зданий и качества выполнения строительно-монтажных работ.

Надёжность и долговечность конструкций зависят от интенсивности разрушительных процессов. Величина физического износа — это количественная оценка технического состояния, показывающая долю ущерба по сравнению с первоначальным состоянием технических и эксплуатационных свойств конструкций и здания в целом.

В соответствии с таблицами ВСН 53-86(р) «Правила оценки физического износа жилых зданий», экспертом были определены параметры и степень (%) физического износа конструктивных элементов объектов (выделено красным цветом):

Фундаменты ленточные каменные

Таблица 3

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа	Ширина трещин до 2 мм	0-20	Расшивка трещин
Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, выпучивание отдельных участков стен подвала, неравномерная осадка фундамента	То же, до 5 мм	21-40	Укрепление кладки, ремонт горизонтальной изоляции
Выпучивание и заметное искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе, с развитием на всю высоту здания, выпучивание полов и стен подвала	Неравномерная осадка с общим прогибом стены до 0,02 ее длины	41-60	Усиление, замена отдельных участков кладки, восстановление горизонтальной и вертикальной гидроизоляции, устройство горизонтальных поясов жесткости
Массовые прогрессирующие сквозные трещины на всю высоту здания, значительное выпирание грунта и разрушение стен подвала	Прогиб стены более 0,02 ее длины	61-80	Полная замена фундаментов

В соответствии с табл.3, физический износ фундамента – до 40%.

Стены кирпичные

Таблица 10

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Отдельные трещины и выбоины	Ширина трещины до 1 мм	0-10	Заделка трещин и выбоин
Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов	Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см на площади до 10%	11-20	Ремонт штукатурки или расшивка швов, очистка фасадов
Отслоение и отпадение штукатурки стен, карнизов и перемычек, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки, выпадение отдельных кирпичей, трещины в карнизах и перемычках, увлажнение поверхности стен	Глубина разрушения швов до 2 см на площади до 30%. Ширина трещины более 2 мм	21-30	Ремонт штукатурки и кирпичной кладки, подмазка швов, очистка фасада, ремонт карниза и перемычек
Массовое отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, карниза, перемычек с выпадением отдельных кирпичей, высолы и следы увлажнения	Глубина разрушения швов до 4 см на площади до 50%	31-40	Ремонт поврежденных участков стен, карнизов, перемычек
Сквозные трещины в перемычках и под оконными проемами, выпадение кирпичей, незначительное отклонение от вертикали и выпучивание стен	Отклонение стены от вертикали в пределах помещения более 1/200 длины деформируемого участка	41-50	Крепление стен поясами, рандбалками, тяжами и т.п., усиление простенков
Массовое прогрессирующие сквозные трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен	Выпучивание с прогибом более 1/200 длины деформируемого участка	51-60	Перекладка до 50% объема стен, усиление и крепление остальных участков стен
Разрушение кладки местами	-	61-70	Полная перекладка стен

В соответствии с табл.10, физический износ стен – 70%.

Стены из крупноразмерных блоков и однослойных несущих панелей

Таблица 13

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Нарушение покрытия выступающих частей фасада, отдельные мелкие выбоины, трещины	На площади до 5%	0-10	Заделка выбоин и трещин
Выбоины местами в фактурном слое, ржавые потеки, загрязнение и выцветание наружной отделки	На площадь до 30%	11-20	Заделка выбоин, подмазка фактурного слоя
Отслоение и выветривание раствора в стыках, следы протечек через стыки внутри здания, трещины	Протечки в 5% помещений. Ширина трещин до 2 мм	21-30	Герметизация швов, заделка трещин
Глубоко раскрытые усадочные трещины, выветривание раствора в стыках, следы постоянных протечек, промерзание и продувание через стыки	Ширина трещин до 3 мм. Повреждения на площади до 20%. Протечки и промерзания в 20% помещений	31-40	Вскрытие, зачеканка, герметизация стыков
Диагональные трещины по углам простенков, вертикальные трещины по перемычкам, в местах установки балконных плит и козырьков	Ширина раскрытых трещин до 3 мм	41-50	Усиление простенков и перемычек
Вертикальные широко раскрытые трещины в стыках и перемычках, нарушение связи между отдельными участками стен	Ширина трещин более 3 мм, длина трещин более 3 м	51-60	Укрепление и усиление отдельных участков
Заметное искривление горизонтальных и вертикальных стен, массовое разрушение блоков и панелей	Выпучивание стен более 1/200 длины деформированного участка, отклонение от вертикали более 1/100 высоты стены в пределах помещения	61-70	Замена стен

В соответствии с табл.13, физический износ стен блоков и панелей – 70%.

Колонны железобетонные (сборные и монолитные)

Таблица 19

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Трещины в растянутой зоне по всей высоте колонны, по краям консоли и колонны, отколы и выбоины	Ширина трещин до 0,5 мм. Выбоины глубиной до 5 мм не более 3 на 1 м ²	0-40	Заделка трещин, отколов и выбоин
Трещины в растянутой и сжатой зонах, по периметру основания и на уровне консоли, отслоение защитного слоя бетона. Оголение арматуры и нарушение ее сцепления с бетоном, глубокие сколы бетона в основании колонны, искривление колонны	Ширина трещин до 2 мм. Искривление колонны до 1/200 высоты	41-60	Заделка трещин инъекцией раствора в трещины или устройство вдоль трещин канавок с последующей зачеканкой их цементным раствором. Устройство обойм колонн.
Трещины по всей высоте колонны в растянутой зоне, сквозные трещины в основании колонны, на уровне верха консоли, отслоение защитного слоя бетона в растянутой зоне по всей высоте колонны, коррозия и местами разрывы арматуры, искривление	Ширина трещин более 2 мм	61-80	Замена поврежденного бетона: армирование и бетонирование разрушенных участков. Устройство расчетных обойм или замена колонн.

колонны			
---------	--	--	--

В соответствии с табл.19, физический износ колонн – 20%.

Перегородки кирпичные

Таблица 21

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Трещины в местах сопряжений с потолками, редкие сколы	Трещины шириной до 2 мм. Повреждение на площади до 10%	0-40	Заделка трещин и сколов
Трещины на поверхности, глубокие трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями	Ширина трещин на поверхности до 2 мм, в сопряжениях ширина трещин до 10 мм	41-60	Расчистка поверхности и расшивка трещин
Выпучивание и заметное отклонение от вертикали, сквозные трещины, выпадение кирпичей	Выпучивание более 1/100 длины деформированного участка. Отклонение от вертикали до 1/100 высоты помещения	61-80	Полная замена перегородок

В соответствии с табл.21, физический износ перегородок – 80%.

Перекрытия из сборных и монолитных сплошных плит

Таблица 31

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Трещины в местах примыканий к стенам	Ширина трещин до 0,5 мм	0-10	Заделка трещин
Трещины в плитах (усадочные или вдоль рабочего пролета)	Ширина трещин до 2 мм. Суммарная длина усадочных трещин на 1 м ² до 0,8 м	11-20	Заделка единичных трещин или затирка усадочных трещин
Трещины в плитах поперек рабочего пролета или множественные усадочные	Ширина раскрытия трещин до 2 мм. Суммарная длина усадочных трещин на 1 м ² до 1,5 м	21-30	То же, с восстановлением защитного слоя бетона
Трещины, прогибы, следы протечек или промерзаний в местах примыканий к наружным стенам	Трещины более 2 мм. Прогибы до 1/150 пролета	31-40	Заделка трещин, устранение причин намокания плит
Развивающиеся трещины у опорных участков плит, прогибы	Прогибы до 1/100 пролета	41-50	Усиление опорных участков плит. Заделка трещин
Увеличение трещин и прогибов во времени	Прогибы до 1/100 пролета. Трещины 3 мм	51-80	Усиление плит или их замена

В соответствии с табл.31, физический износ перекрытий – 40%.

Крыши совмещенные из сборных железобетонных слоистых панелей

Таблица 40

Признаки износа	Количественная оценка	Физический износ, %	Примерный состав работ
Мелкие выбоины на поверхности плит	Повреждения на площади до 15%	0-20	Заделка выбоин
Трещины в панелях, пробоины, следы протечек. Оседание утеплителя и его высокая влажность	Ширина трещин до 1 мм. Протечки на площади до 10%. Относительная влажность утеплителя более 20%	21-40	Заделка трещин и выбоин. Ремонт кровли
Множественные трещины в	Ширина трещин до 2 мм	41-60	Вскрытие панелей с

панелях, протечки и промерзания, прогибы панелей	Протечки и промерзания на площади до 25%. Прогиб панели до 1/80 пролета		заменой утеплителя, заделка трещин, усиление отдельных плит. Ремонт кровли
Местные разрушения панелей, деструкция утеплителя, протечки и промерзания	-	61-80	Замена панелей крыши

В соответствии с табл.40, физический износ крыши – 60%.

Кровли рулонные

Таблица 41

Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле и местах примыкания к вертикальным поверхностям, прогиб настенных желобов	0-20	Ремонт кровли местами
Вздутие поверхности, трещины, разрывы (местами верхнего слоя кровли, требующие замены до 10% кровли); ржавление и значительные повреждения настенных желобов и ограждающей решетки; проникновение влаги в местах примыканий к вертикальным поверхностям; повреждение деталей водоприемного устройства (в плоских крышах)	21-40	Смена верхнего слоя рубероида с разрезкой вздувшихся мест и дополнительно покрытием и еще одним слоем; ремонт желобов, решеток и водоприемных устройств
Разрушение верхнего и местами нижних слоев покрытия; вздутия, требующие замены от 10 до 25% кровельного покрытия; ржавление и разрушение настенных желобов или водоприемных устройств, свесов и компенсаторов; ротечки кровли местами; массовые повреждения ограждающей решетки	41-60	Ремонт кровли с покрытием двумя слоями рубероида; смена желобов, свесов и компенсаторов, покрытий парапетов и т.п.; ремонт ограждающей решетки
Массовые протечки, отслоения покрытия от основания, отсутствие частей покрытия, ограждающая решетка разрушена	61-80	Полная замена кровли

В соответствии с табл.40, физический износ кровли – 80%.

Таким образом, степень физического износа (Ф) объектов, с учетом степени износа конструктивных элементов, составляет:

$$\Phi = (40\% + 70\% + 70\% + 20\% + 80\% + 40\% + 60\% + 80\%) / 8 = 57,5\%.$$

Исходя из степени фактического износа – 57,5%, некоторые конструктивные элементы объекта подлежат реконструкции.

По вопросу №3.

Создает ли угрозу жизни и здоровью граждан сохранение указанных нежилых строений?

Основные критерии безопасности объектов недвижимости на территории Российской Федерации регламентируются Федеральным законом № 384-ФЗ РФ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30 декабря 2009 г.

Настоящий ФЗ устанавливает минимально необходимые требования к зданиям и сооружениям, а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), в том числе требования:

- 1) механической безопасности;
- 2) пожарной безопасности;
- 3) безопасности при опасных природных процессах и явлениях и (или) техногенных воздействиях;

- 4) безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях;
- 5) безопасности для пользователей зданиями и сооружениями;
- 6) доступности зданий и сооружений для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения;
- 7) энергетической эффективности зданий и сооружений;
- 8) безопасного уровня воздействия зданий и сооружений на окружающую среду.

Механическая безопасность.

Согласно требованиям Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" - *строительные конструкции и основание здания или сооружения должны обладать такой прочностью и устойчивостью, чтобы в процессе строительства и эксплуатации не возникало угрозы причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений в результате:*

- 1) разрушения отдельных несущих строительных конструкций или их частей;
- 2) разрушения всего здания, сооружения или их части;
- 3) деформации недопустимой величины строительных конструкций, основания здания или сооружения и геологических массивов прилегающей территории;
- 4) повреждения части здания или сооружения, сетей инженерно-технического обеспечения или систем инженерно-технического обеспечения в результате деформации, перемещений либо потери устойчивости несущих строительных конструкций, в том числе отклонений от вертикальности.

Механическая безопасность - состояние строительных конструкций и основания здания или сооружения, при котором отсутствует недопустимый риск, связанный с причинением вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений вследствие разрушения или потери устойчивости здания, сооружения или их части.

За предельное состояние строительных конструкций и основания по прочности и устойчивости принимается состояние, характеризующееся:

- разрушением любого характера;
- потерей устойчивости формы;
- потерей устойчивости положения;
- нарушением эксплуатационной пригодности и иными явлениями, связанными с угрозой причинения вреда жизни и здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений.

В результате исследования по первому вопросу, экспертом было определено, что:

- общее техническое состояние строительных конструкций нежилого строения, расположенного по адресу: РБ, Уфимский район, СП Зубовский сельсовет, с. Нижегородка, ул. Чапаева как **ограниченно – работоспособное, местами – аварийное.**

- **аварийное** техническое состояние основных строительных конструкций жилых строений является нарушением требований механической безопасности объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Безопасность для здоровья человека условий проживания и пребывания в здании.

Статья 10. Требования безопасных для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях и сооружениях:

«1. Здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы при проживании и пребывании человека в здании или сооружении не возникало вредного воздействия на человека в результате физических, биологических, химических, радиационных и иных воздействий.

2. Здание или сооружение должно быть спроектировано и построено таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения обеспечивались безопасные условия для » и пребывания человека в зданиях и сооружениях »(т.2 п.1, 2, 3, 4, 5)».

В результате экспертного обследования объекта определено, что объект не соответствует требованиям механической безопасности и как следствие, создает угрозу безопасности для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях.

Таким образом, экспертом определены значительные нарушения требований безопасности для здоровья человека условий проживания и пребывания в здании в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений".

Безопасность для пользователей зданием.

Статья 11. Требования безопасности для пользователей зданиями и сооружения.

«Здание или сооружение должно быть спроектировано и построено, а территория, необходимая для использования здания или сооружения, должна быть благоустроена таким образом, чтобы в процессе эксплуатации здания или сооружения не возникало угрозы наступления несчастных случаев и нанесения травм людям - пользователям зданиями и сооружениями в результате скольжения, падения, столкновения, ожога, поражения электрическим током, а также вследствие взрыва (т.2 пп.1-6)».

В результате экспертного обследования объекта определено, что объект не соответствует требованиям механической безопасности, безопасности для здоровья человека условий проживания и пребывания в здании, отсутствуют работоспособные инженерные сети и, как следствие, – объект создает угрозу безопасности для пользователей зданием.

Таким образом, экспертом определены значительные нарушения требований безопасности для пользователей объекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", а именно - **нарушение эксплуатационной пригодности объектов.**

В результате исследования по вопросу № 3 эксперт пришел к выводам:

- механическая безопасность строительных конструкций и основания объекта обследования,
- безопасность для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях,
- безопасность для пользователей здания, при которых отсутствует недопустимый риск, связанный с причинением вреда жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, государственному или муниципальному имуществу, окружающей среде, жизни и здоровью животных и растений вследствие разрушения или потери устойчивости зданий - **не обеспечивается.**

- опасность внезапного разрушения элементов и конструкций, потери устойчивости зданий - **имеется.**

Следовательно, объект:

- в части обеспечения требований механической безопасности Федерального закона № 384-ФЗ РФ – **не соответствует.**

- в части обеспечения требованиям безопасности для здоровья человека условий проживания и пребывания в зданиях – **не соответствует.**

- в части обеспечения безопасности для пользователей зданий - **не соответствует.**

Таким образом, в результате исследования по вопросу № 3 эксперт приходит к выводу, что объект обследования угрозу жизни и здоровью граждан – **создает.**

ВЫВОДЫ ЭКСПЕРТА

Вопрос №1.

Определить техническое состояние строительных конструкций нежилого строения, расположенного по адресу: РБ, Уфимский район, СП Zubовский сельсовет, с. Нижегородка, ул. Чапаева.

ОТВЕТ: Техническое состояние строительных конструкций нежилого строения, расположенного по адресу: РБ, Уфимский район, СП Zubовский сельсовет, с. Нижегородка, ул. Чапаева как **ограниченно – работоспособное, местами – аварийное.**

Вопрос №2.

Установить степень физического износа указанного нежилого строения.

ОТВЕТ:

Степень физического износа (Ф) объектов, с учетом степени износа конструктивных элементов, составляет:

$$\Phi = (40\% + 70\% + 70\% + 20\% + 80\% + 40\% + 60\% + 80\%) / 8 = 57,5\%.$$

Исходя из степени фактического износа – 57,5%, некоторые конструктивные элементы объекта подлежат реконструкции.

Вопрос №3.

Создает ли угрозу жизни и здоровью граждан указанное нежилое строение?

ОТВЕТ: Указанное нежилое строение угрозу жизни и здоровью граждан – **создает.**

Эксперт _____ Гончаров А.А.

Приложения:

1. Акт осмотра
2. Документы эксперта
3. Фотоотчет



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10.



Фото 11



Фото 12.

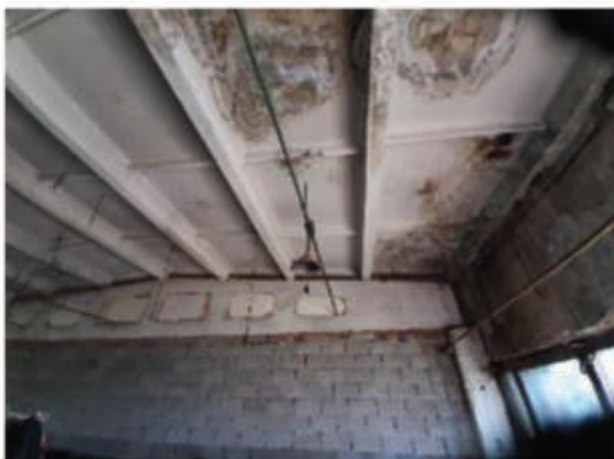


Фото 13



Фото 14.



Фото 15



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



Фото 23.



Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.



Фото 27.



Фото 28.



Фото 29.



Фото 30.



Фото 31.



Фото 32.



Фото 33



Фото 34.



Фото 35



Фото 36.



Фото 37.



Фото 38.



Фото 39.



Фото 40.



Фото 41.



Фото 42.



Фото 43.



Фото 44.



Фото 45.



Фото 46.

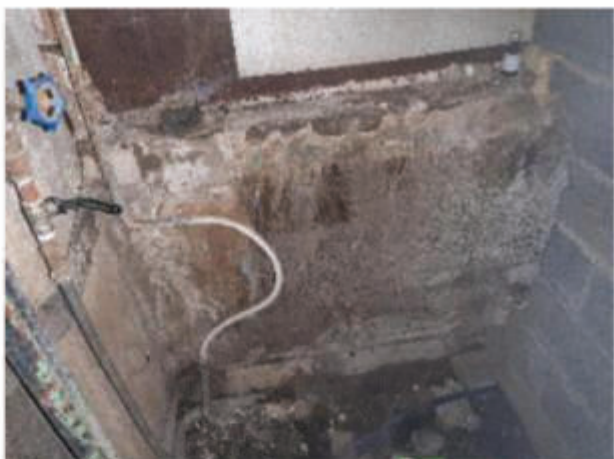


Фото 47.



Фото 48.



Фото 49.



Фото 50.



Фото 51.

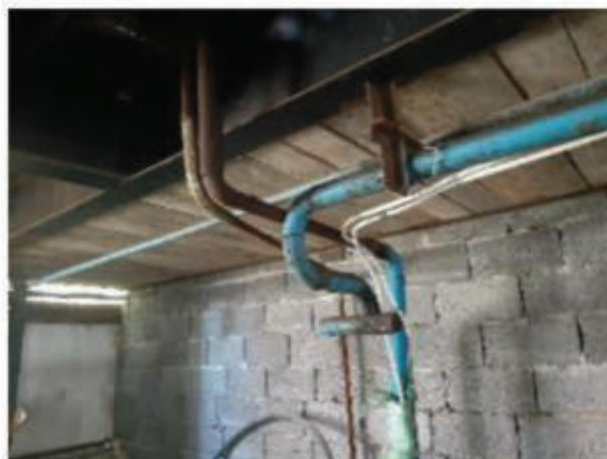


Фото 52.



Фото 53.



Фото 54.



Фото 55.



Фото 56.



Фото 57.



Фото 58.



Фото 59.



Фото 60.



Фото 61.

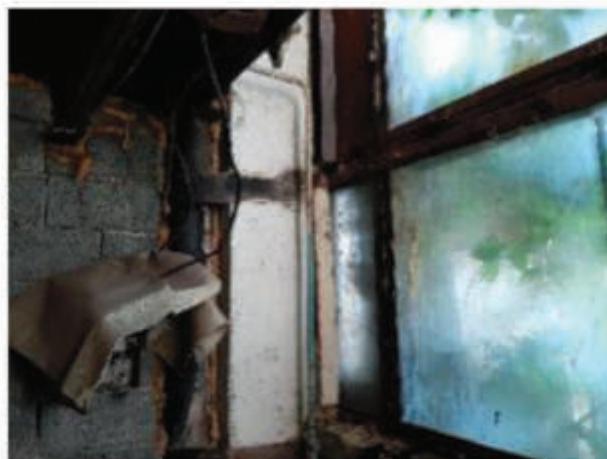


Фото 62.



Фото 63.



Фото 64.



Фото 65.



Фото 66.



Фото 67.



Фото 68.



Фото 69.



Фото 70.



Фото 71.



Фото 72.

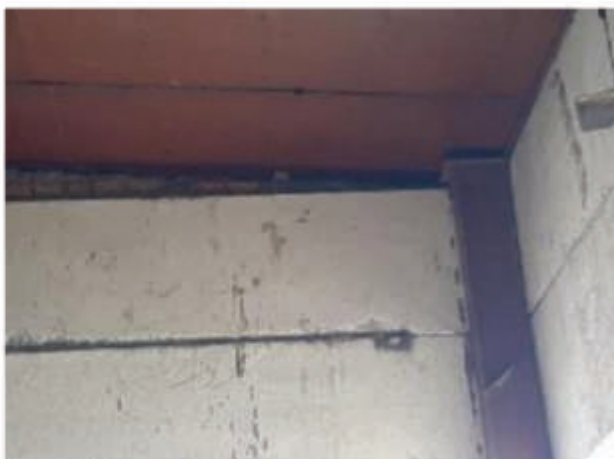


Фото 73.



Фото 74.



Фото 75.



Фото 76.



Фото 77.



Фото 78.



Фото 79.



Фото 80.



Фото 81.



Фото 82.



Фото 83.



Фото 84.



Фото 85.



Фото 86.



Фото 87.



Фото 88.



Фото 89.



Фото 90.



Фото 91.



Фото 92.



Фото 91а.



Фото 92а.



Фото 93.



Фото 94.



Фото 95.



Фото 96.



Фото 97.



Фото 98.



Фото 99.



Фото 100.



Фото 101.



Фото 102.



Фото 103.



Фото 106.



Фото 105.



Фото 106.



Фото 107.



Фото 108.



Фото 109.



Фото 110.



Фото 111.



Фото 112.

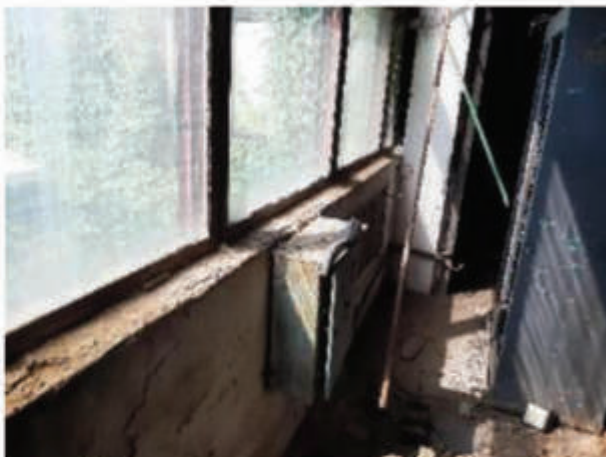


Фото 113.



Фото 114.



Фото 115.



Фото 116.

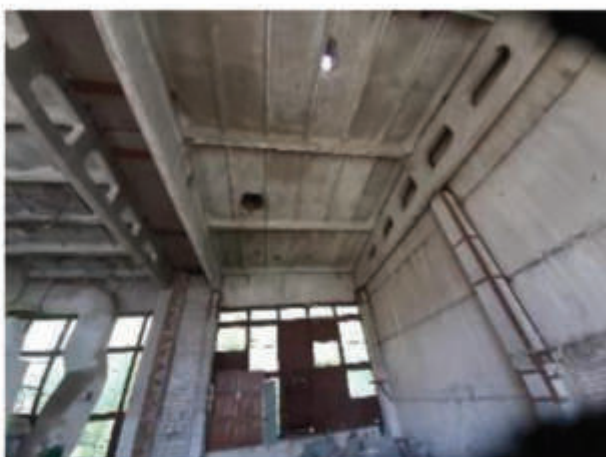


Фото 117.



Фото 118.



Фото 119.

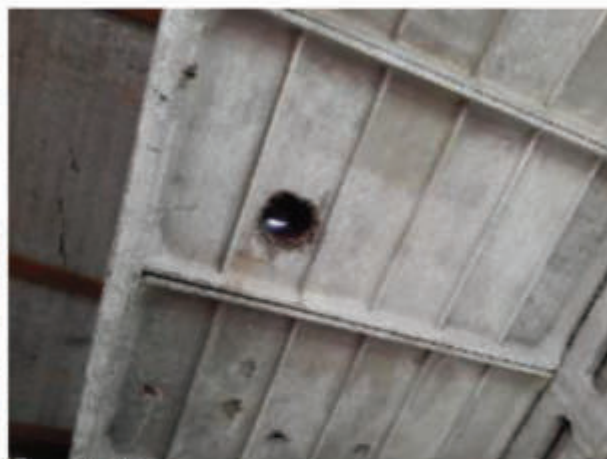


Фото 120.



Фото 121.



Фото 122.



Фото 123.



Фото 124.



Фото 125.



Фото 126.



Фото 127.

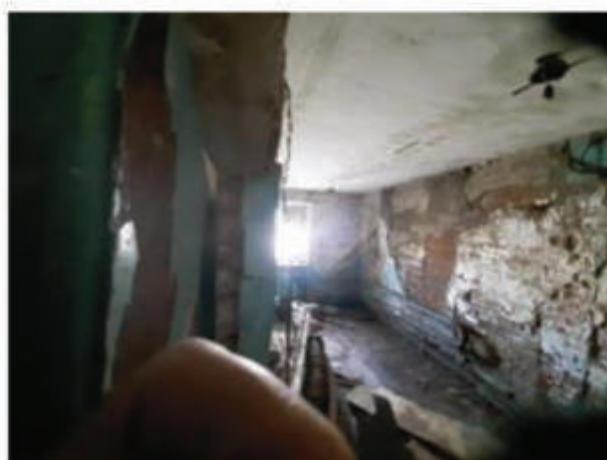


Фото 128.

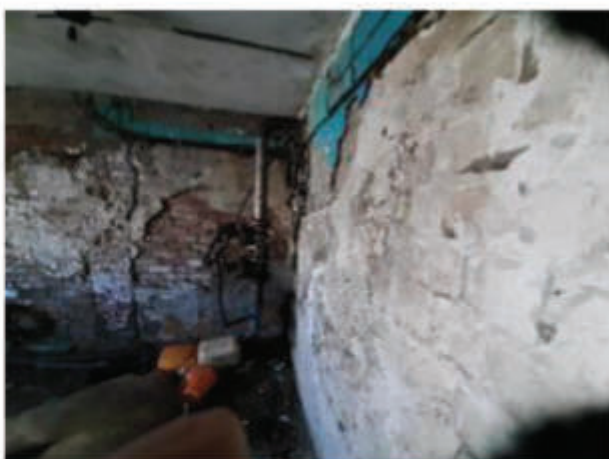


Фото 129.



Фото 130.



Фото 131.



Фото 132.



Фото 133.



Фото 134.



Фото 135.

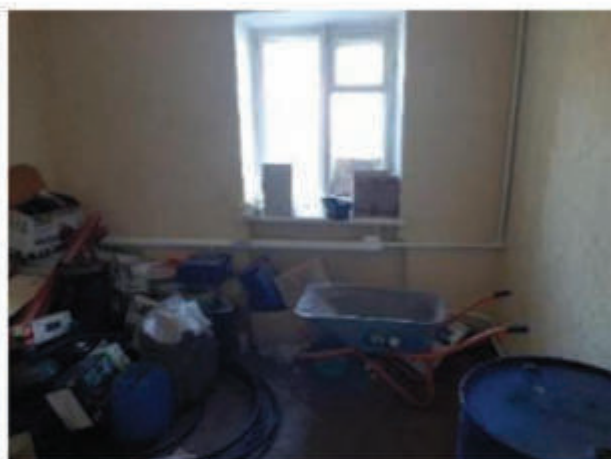


Фото 136.



Фото 137.



Фото 138.



Фото 139.



Фото 140.



Фото 141.



Фото 142.



Фото 143.



Фото 144.



Фото 145.



Фото 146.



Фото 147.



Фото 148.



Фото 149.



Фото 150.



Фото 151.



Фото 152.



Фото 153.



Фото 154.



Фото 155.



Фото 156.

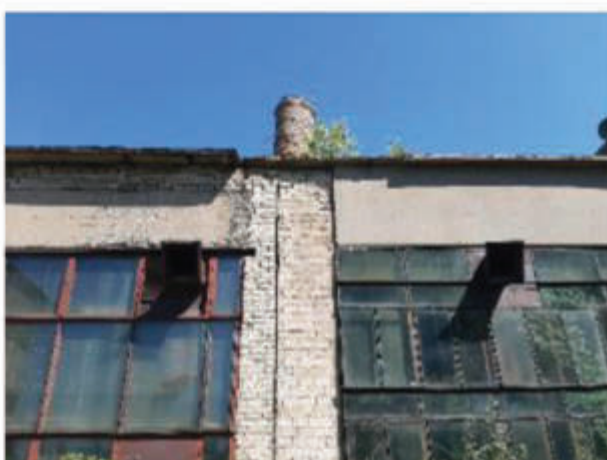


Фото 157.



Фото 158.



Фото 159.



Фото 160.



Фото 161.



Фото 162.



Фото 163.



Фото 164.



Фото 165.



Фото 166.



Фото 167.



Фото 168.



Фото 169.



Фото 170.



Фото 171.



Фото 172.



Фото 173.



Фото 174.



Фото 175.



Фото 176.

**Приложение 4
(обязательное)**

**Ведомость
согласований подземных коммуникаций
с эксплуатирующими организациями по объекту:**

«Земельный участок с кадастровым номером 02:47:060306:151,
Чапаева, с. Нижегородка»

№	Наименование организации, адрес	ФИО, должность, телефон, дата	Примечания
1	2	3	4
1	ООО МКХ «Шемяк» РБ, с. Михайловка, ул. Ленина, д. 46 тел.: 270-16-14	Нач. уч-ка Кренденев М. К. 22.10.2020 г.	Коммуникации указаны верно
2	РЭС ООО «Башкирэнерго» Новоуфимский РЭС г. Уфа, ул. Трамвайная, д. 1 тел.: 269-08-52	Вырвихвист А.Е. 22.10.2020 г.	Согласовано
3	ПАО «Газпром газораспределение Уфа» г. Уфа, д. Zubovo, ул. Аксакова, д. 1а тел.: 270-77-11	нач. Zubovskogo c/c Валеев А. В. 22.10.2020 г.	Сети Зуб СС указаны верно
4	«Башинформсвязь» ГЦТЭТ г. Уфа Линейно-кабельный цех ЛКУ Уфимский район г. Уфа, ул. Ленина, д. 32 тел.: 272-48-68	Инженер Хуснуллин В.А. 22.10.2020 г.	Коммуникации связи нанесены верно

Выполнил



Куантаева А. А.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок.	Подпись	Дата

055.ИЗ.01.20

Лист

21

Договор
купли-продажи недвижимого имущества № _____

с. Zubovo Уфимского района РБ

"__" _____ г.

Администрация сельского поселения Zubovskiy сельсовет муниципального района Уфимский район Республики Башкортостан, именуемая в дальнейшем «Продавец», в лице главы сельского поселения Г.А. Мусиной, действующего на основании Устава, с одной стороны и _____ (наименование или Ф.И.О.), именуем _____ в дальнейшем «Покупатель», в лице _____ (должность, Ф.И.О.), действующ _____ на основании _____ (документ, подтверждающий полномочия), с другой стороны, именуемые вместе «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя следующее недвижимое имущество:

1. Нежилое помещение

Адрес (местоположение): РБ, р-н. Уфимский, СП Zubovskiy сельсовет, с. Нижегородка

Кадастровый номер: 02:47:060306:133

Общая площадь 672,3 кв. м

Нежилое помещение находится в собственности Продавца, что подтверждается записью в ЕГРН №02-04-01/374/2013-077 от 21.10.2013 г.

2. Земельный участок под зданием, в котором находится вышеуказанный объект

Местонахождение (адрес) участка: 450520 Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с/с Zubovskiy, с. Нижегородка, ул Чапаева

Кадастровый номер участка: 02:47:060306:151

Площадь участка: 1878 кв.м.

Категория земель: Земли населённых пунктов

Разрешенное использование: склады

Обременения: Ограничения прав на земельный участок площадью 126 кв.м., предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Правила охраны газораспределительных сетей (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 года №878), РБ, Уфимский район. Охранная зона объекта газораспределения-газопровод высокого давления от ГРС аэропорта до с.Нижегородка; ОАО "Газ-Сервис", зона с особыми условиями использования территорий, 02.47.2.140, Приказ Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан "Об утверждении границы охранных зон газораспределительных сетей и установлении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки" № 1254 от 15.05.2012.

Проходят сети газоснабжения низкого давления, сети водоснабжения, сети канализации, сети теплоснабжения, с охранными зонами по 2 м в обе стороны.

Земельный участок находится в собственности Продавца, что подтверждается записью в ЕГРН № 02-04/101-04/373/001/2016-2464/1 от 19.05.2016 г.

(далее - Имущество), а Покупатель обязуется принять Имущество и уплатить за него цену в размере и порядке, предусмотренными Договором.

1.2. Настоящий Договор заключается по итогам аукциона (протокол от "__" _____ г. _____).

1.3. Продавец гарантирует, что является собственником Имущества, Имущество в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога и не нарушает прав третьих лиц, не обременено другими правами третьих лиц.

1.4. Помещение передается с недостатками, указанными в заключении эксперта №111/07/4-СТ/2020 от 16.07.2020 г. Продавец не несет ответственность за недостатки, наличие которых указано в Заключении эксперта №111/07/4-СТ/2020 от 16.07.2020 г.

1.5. При приеме-передаче недвижимого имущества осуществляется осмотр недвижимого имущества, передача ключей Покупателю.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Продавец обязан:

2.1.1. Передать Покупателю Имущество в состоянии, указанном в заключении эксперта №111/07/4-СТ/2020 от 16.07.2020 г., в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.1.2. Одновременно с передачей Имущества передать Покупателю следующие принадлежности и документы: копия технического паспорта на нежилое здание, копия кадастрового паспорта земельного участка.

2.2. Покупатель обязан:

2.2.1. Принять Имущество от Продавца в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

2.2.2. Оплатить Имущество в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3. Цена Договора и порядок расчетов

3.1. Цена имущества, передаваемого по настоящему Договору, составляет: _____ (_____) рублей.

3.2. Покупателем уплачена сумма в размере _____ (_____) рублей в качестве задатка, которая засчитывается в счет частичной оплаты за Имущество. Оставшуюся сумму в размере _____ (_____) рублей, Покупатель перечисляет на счет Продавца в течение 20 дней с даты подписания настоящего Договора.

3.3. Оплата производится в рублях. Сумма платежа перечисляется по реквизитам Продавца:

3.4. Обязанность Покупателя по оплате считается исполненной в момент поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

4. Передача и принятие Имущества

4.1. Имущество передается Покупателю в месте нахождения Имущества по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский р-н, с/с Зубовский, с Нижегородка, ул Чапаева.

4.2. Имущество передается Продавцом в срок не позднее 30 (тридцати) дней с даты исполнения Покупателем обязанности по оплате Имущества

4.3. Принятие Имущества Покупателем подтверждается подписанием Акта приема-передачи (Приложение к настоящему Договору).

4.4. Право собственности на Имущество, а также риск случайной гибели или повреждения Имущества переходит от Продавца к Покупателю после полной его оплаты с даты подписания Акта приема-передачи.

4.5. Продавец считается исполнившим свою обязанность по передаче Имущества с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи.

4.6. Риск случайной гибели или случайного повреждения недвижимого имущества переходит на Покупателя после передачи недвижимого имущества Покупателю и подписания сторонами акта приема-передачи.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение срока оплаты цены Договора, Покупатель на основании письменного требования Продавца обязуется уплатить последнему неустойку в размере 0,1% от цены Договора.

5.2. За нарушение срока передачи Имущества, предусмотренного настоящим Договором, Продавец на основании письменного требования Покупателя обязуется уплатить последнему неустойку в размере 0,001% от цены Договора.

5.3. За нарушение иных условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством Российской Федерации.

6. Разрешение споров

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров.

6.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

7. Форс-мажор

7.1. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы, которые не могли быть известны заранее и которые нельзя было предвидеть или предупредить последствия которых (стихийные бедствия, военные действия, изменения законодательства и т.п.), Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение взятых на себя по Договору обязательств в части конкретных нарушений обязательств, вызванных наступлением обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 7.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на исполнение Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

7.3. В случае наступления обстоятельств, указанных в п. 7.1 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

7.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 7.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более 6 (шести) месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

8. Государственная регистрация перехода права собственности

8.1. Стороны обязуются подать в Управление Росреестра по РБ документы для государственной регистрации перехода права собственности в течение 10 дней с момента передачи недвижимого имущества Покупателю. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности несет Покупатель.

8.2. В случае, когда одна из сторон уклоняется от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, суд вправе по требованию другой стороны, вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

8.3. Право собственности у Покупателя возникает с момента его регистрации.

9. Изменение и расторжение договора

9.1. Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон.

9.2. По требованию одной из сторон Договор может быть изменен или расторгнут по решению суда:

- 1) при существенном нарушении Договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом РФ или другими законами.

Существенным признается нарушение, которое влечет такой ущерб для другой стороны, что она в значительной степени лишается того, на что рассчитывала при заключении Договора.

9.3. Расторжение Договора

9.4. Если Покупатель в нарушение Договора отказывается принять и оплатить имущество, либо срок оплаты нарушен более чем на 15 дней Продавец вправе по своему выбору потребовать оплаты недвижимого имущества либо отказаться от исполнения Договора.

9.5. В случае расторжения Договора в связи с существенным нарушением срока оплаты задаток не возвращается.

10. Заключительные положения

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания обеими Сторонами и действует до полного исполнения ими обязательств по настоящему Договору.

10.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть составлены в письменной форме и подписаны Сторонами или надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

10.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

10.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один экземпляр – для Управления Росреестра по РБ.

Приложение:

1. Акт приема-передачи (Приложение № 1).
2. Копия технического паспорта на нежилое здание.
3. Копия кадастрового паспорта земельного участка.

11. Адреса и платежные реквизиты Сторон