

ПРОТОКОЛ
заседания Дисциплинарной комиссии Некоммерческого партнерства
«Строители Урала»

10.12.2013г.

№ 27/1

Место проведения - г. Пермь, ул. Петропавловская, 123
Время начала - 10 часов 00 минут
Время окончания - 10 часов 30 минут

Присутствуют:

Члены Дисциплинарной комиссии Некоммерческого партнерства «Строители Урала» (далее - НП «Строители Урала», Партнерство):

- Скамров Сергей Викторович - председатель Дисциплинарной комиссии НП «Строители Урала»;

- Турицына Евгения Владимировна;

- Штанько Екатерина Валерьевна - секретарь Дисциплинарной комиссии НП «Строители Урала».

Данилов Алексей Вадимович - начальник Контрольного отдела НП «Строители Урала».

Заседание открыл Скамров Сергей Викторович.

Из 3 членов Дисциплинарной комиссии НП «Строители Урала» (далее - Дисциплинарная комиссия) присутствуют 3. Кворум имеется.

СЛУШАЛИ: Скамрова С.В., который огласил список присутствующих, представил секретаря заседания Штанько Е.В. и предложил утвердить повестку заседания Дисциплинарной комиссии.

Повестка заседания Дисциплинарной комиссии

Рассмотрение обращения председателя совета дома 22 проезда Солнечный города Тюмени Стариковского П.В. (вх. № 699 от 13.11.2013) в отношении члена Партнерства Общества с ограниченной ответственностью «ЗОДЧИЙ» (ИНН 7203130600).

Итоги голосования:

«За» – 3 голоса; «Против» – нет; «Воздержались» – нет.

СЛУШАЛИ: Данилова А. В. о том, что в НП «Строители Урала» 13.11.2013 поступило обращение председателя совета дома 22 проезда Солнечный города Тюмени Стариковского П.В. (вх. № 699 от 13.11.2013) о неисполнении ООО «ЗОДЧИЙ» замечаний собственников помещений, управляющей организации - ООО «УК «Благо».

Ранее председатель совета дома 22 проезда Солнечный города Тюмени Стариковский П.В., председатель совета дома 26 проезда Солнечный города Тюмени Замиралов В.В. направляли совместное письмо с аналогичным содержанием директору Тюменского филиала НП «Строители Урала» Калинину В.Н. (вх. № 595 от 08.10.2013). Указанное письмо в порядке, установленном разделом 4 Правил применения мер дисциплинарного воздействия, не рассматривалось. Калининым В.Н. дан ответ заявителям (письмо исх. № 505 от 18.10.2013), из которого следует, что замечания, указанные в письме председателей советов домов 22 и 26 частично подтвердились; застройщику предложено устранить выявленные замечания.

В целях рассмотрения обращения председателя совета дома 22 проезда Солнечный города Тюмени Стариковского П.В. (вх. № 699 от 13.11.2013) приказом генерального директора № 128 от 25.11.2013. НП «Строители Урала» была инициирована выездная проверка деятельности ООО «ЗОДЧИЙ» при строительстве жилых домов по адресу: г. Тюмень, проезд Солнечный, д. 22, проезд Солнечный, д. 26. Представителями НП «Строители Урала», ООО «УК «Благо», собственниками помещений жилых домов по адресу: г. Тюмень, проезд Солнечный, д. 22, проезд Солнечный, д. 26 проведен визуальный осмотр домов и конструкций.

По результатам осмотра составлен Акт от 26.11.2013, в котором отражены следующие недостатки:

1. Покраска фасадов жилого дома № 22 смыта на 80%, окрасочные составы низкого качества однослойного покрытия, фасады дома № 26 уже имеют местами следы выгорания и смывания покрытия.

2. Имеет место низкое качество стыковых швов панелей и оконных проемов.

3. На жилом доме № 26 наблюдается низкое качество монтажа покрытия лоджий последних этажей.

4. Входные группы домов № 22 и № 26 имеют сильные разрушения, отходят от наружных стен вследствие деформаций оснований и фундаментов.

5. Имеющие прямки для входов в цокольные помещения дома № 26 не имеют устройств, препятствующих попаданию атмосферных осадков в эти помещения. В результате этого, помещение электрощитовой, где находятся узлы кабельных вводов, на сегодняшний день затоплено. Кроме того, в соответствии с требованиями ВСН 59-88 п.11.4 не выполнена вентиляция помещения электрощитовой.

6. В распределительных электрощитах на этажах домов № 22 и № 26 в соответствии с требованиями ВСН 59-88 п.12.24 не выполнена работа по заполнению отверстий, где проходят кабельные линии, что в свою очередь создает условия для небезопасных условий проживания жителей.

7. Кровельное покрытие жилого дома № 26 выполнено с нарушением требования СНиП 2.04.-85*, а именно: 1) не выполнено крепление примыканий с устройством защитных фартуков кровельного ковра к вертикальным стенам вентиляционных шахт, 2) покрытие вентиляционных шахт выполнено с низким качеством, имеются разрушения покрытий, и как следствие – попадание атмосферных осадков в помещение подкровельного пространства, а в дальнейшем – в жилые помещения, 3) покрытия межсекционных стыков дома выполнено оцинкованным металлическим листом некачественно, имеют место отслоение листов и разрушение покрытия, 4) на кровле отсутствуют переходные мостики через парапеты блок секций, 5) местами видны порывы покровного ковра.

8. Удаление атмосферных осадков с кровли домов № 22, № 26 выполнено внутренним водостоком с неорганизованным выводом на придомовую территорию, что приводит к разрушению покрытия территории и подтоплению цокольных помещений. Наружный выпуск внутреннего водостока в существующих климатических условиях не допустим. На момент обследования дома № 26 наружные выпуски ливневой канализации были уже заполнены льдом, что в дальнейшем приведет к порыву водоотводных трубопроводов.

9. От покрытий входных групп не выполнен организованный водосток, что ведет к водонасыщению придомовой территории.

10. В подкровельных помещениях в соответствии с требованиями СНиП 2.04.-85* не выполнены работы по организации выводов от вентканалов дома к вентшахтам, некоторые вентиляционные трубы забиты мусором, вентканалы местами не имеют защитных сеток.

11. Визуальный осмотр систем канализации показал, что на технических этажах крепление трубопроводов канализации выполнено с нарушением требованиями СН 478-80.

12. Отделочные работы помещений первых этажей жилого дома № 26 выполнены некачественно, наблюдается разрушение шпаклевочного и окрасочного слоев. На путях эвакуации на выходе из подъездов на входные группы имеют место перепады в отметках, что не допустимо.

13. Благоустройство территорий около домов № 22 и № 26 выполнено с многочисленными нарушениями требований СНиП 2.07.01-89: местами полностью отсутствует отмостка от стен зданий, не закончено благоустройство территории дома № 26 с торцевого и главного фасадов, местами примыкание площадок к стенам здания имеет антиуклон, отсутствуют устройства, препятствующих попаданию атмосферных осадков в прямки и заглубленные входные группы для цокольных помещений.

К акту приложены фотоматериалы, копии обращений собственников помещений и переписка ООО Управляющая компания «Благо» с ООО «ЗОДЧИЙ».

ООО «ЗОДЧИЙ» представило письмо (исх. № 107/11-2013 от 09.12.2013) о невозможности присутствия представителя организации на заседании Дисциплинарной комиссии

и экспертное заключение «Об объектах, расположенных по адресу: Тюменская область, город Тюмень, проезд Солнечный, дом 22, Солнечный, дом 26», выполненное ООО «Городской институт проектирования домов».

В пункте 1.8 экспертного заключения указано, что на разрешение экспертам поставлен вопрос - явились ли недостатки, отраженные в письмах, направленных от председателя Совета дома № 22 и председателя Совета дома № 26 по проезду Солнечный г. Тюмени на имя директора Тюменского филиала НП «Строители Урала» (вх. № 595 от 08.10.2013) и имя генерального директора НП «Строители Урала» (вх. № 699 от 13.11.2013), следствием нормального износа жилых домов или их частей, неправильной их эксплуатации, ненадлежащего ремонта, проведенного эксплуатирующей организацией УК «Благо», или недостатки являются следствием ненадлежащее выполненных ООО «ЗОДЧИЙ» работ?

Экспертиза проводилась на основании материалов (п. 1.7 заключения): письмо председателей Советов домов № 22 и № 26 по проезду Солнечный (вх. № 595 от 08.10.2013), письмо ООО «ЗОДЧИЙ» (исх. № 78/11-2013 от 14.10.2013), письмо директора Тюменского филиала НП «Строители Урала» (исх. № 505 от 18.10.2013), письмо председателя совета дома 22 проезда Солнечный города Тюмени Стариковского П.В. (вх. № 699 от 13.11.2013), письмо врио генерального директора НП «Строители Урала» (исх. № 08-02/1074 от 27.11.2013).

Согласно разделу 2 экспертного заключения в процессе экспертизы проводилось исследование недостатков, отраженных в письмах (вх. № 595 от 08.10.2013 г., вх. № 699 от 13.11.2013 г.), данных по строительству, вводу в эксплуатацию и эксплуатации домов № 22 и №26 по проезду Солнечный г. Тюмени, нормативных требований к обслуживанию жилищного фонда.

Вывод эксперта: Недостатки, отраженные в письмах, направленных от председателя Совета дома № 22 и председателя Совета дома № 26 по проезду Солнечный г. Тюмени на имя директора Тюменского филиала НП «Строители Урала» (вх. № 595 от 08.10.2013 г.) и имя генерального директора НП «Строители Урала» (вх. № 699 от 13.11.2013 г.), в пунктах 1-11, 13 и 14 являются следствием нормального износа объектов и их частей, следствием неправильной эксплуатации и ненадлежащего ремонта объектов, проведенного эксплуатирующей организацией УК «Благо». Недостатки, отраженные в пункте 12 требуют установления причины возникновения каждого случая промерзания в каждом конкретном месте жилого дома, для чего необходимо проведение специальных теплотехнических исследований в зимнее время года. По результатам таких исследований, недостатки должны устраняться ответственным за их возникновение лицом, либо УК «Благо», либо ООО «ЗОДЧИЙ», либо иными лицами.

ООО «ЗОДЧИЙ» представило копию письма (исх. № 78/11-2013 от 14.10.2013) на имя директора Тюменского филиала НП «Строители Урала» В.Н. Калинина, содержащего пояснения по фактам обращения председателей Советов домов № 22 и № 26 по проезду Солнечный (вх. № 595 от 08.10.2013 г.).

Заслушав доклад Данилова А.В., изучив представленные документы, Дисциплинарная комиссия установила следующее.

Строительство жилых домов по адресу: Тюменская область, город Тюмень, проезд Солнечный, дом 22, Солнечный, дом 26 осуществлялось членом НП «Строители Урала» - ООО «ЗОДЧИЙ», что подтверждается, в том числе копией разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на жилой дом с объектами соцкультбыта ГП-12, нежилых строений и инженерных сетей по адресу: Тюменская область, город Тюмень, пр. Солнечный, 22 и т.д. от 23.11.2009 года. Организацией, осуществляющей эксплуатацию жилых домов по адресу: Тюменская область, город Тюмень, проезд Солнечный, дом 22, Солнечный, дом 26, является ООО «УК «Благо». Представлены копии актов обследования квартир указанных жилых домов по фактам промерзания, намокания стен, межпанельных швов, недостатков монтажа оконных и балконных блоков, составленные комиссиями из собственников, представителей НП «Благо», ООО «ЗОДЧИЙ», копии писем ООО «УК «Благо» в адрес ООО «ЗОДЧИЙ» с требованиями устранения недоделок, в том числе письмо исх. № 145 от 22.04.2011 г. (получено ООО «ЗОДЧИЙ» вх. № 129/01-03 от 26.04.2011) об устранении недостатков козырьков входных групп и крылец 1 и 4 подъездов жилого дома проезд Солнечный № 22. В процессе визуального осмотра жилых домов по адресу: Тюменская область, город Тюмень, проезд Солнечный, дом 22, Солнечный, дом 26 указанные недостатки были зафиксированы - пункты 2, 4 Акта от 26.11.2013.

Кроме того, в письме (исх. № 78/11-2013 от 14.10.2013) ООО «ЗОДЧИЙ» указывает, что по заявлениям собственников выполняет работы по дополнительной герметизации межпанельных швов, что расценивается как признание ООО «ЗОДЧИЙ» данных нарушений.

Экспертное заключение «Об объектах, расположенных по адресу: Тюменская область, город Тюмень, проезд Солнечный, дом 22, Солнечный, дом 26», выполнено ООО «Городской институт проектирования домов» на основании анализа переписки представителей собственников помещений жилых домов № 22 и № 26 по проезду Солнечный г. Тюмени с НП «Строители Урала», без выезда на объекты и оценки фактического состояния жилых домов, анализа документов, подтверждающих соответствие построенных жилых домов требованиям технических регламентов и проектной документации. При этом и Дисциплинарная комиссия не располагает данными сведениями, а также информацией и документами о приемке объектов эксплуатирующей организацией ООО «УК «Благо» от застройщика ООО «ЗОДЧИЙ», перечне недостатков, выявленных после приемки в эксплуатацию жилых домов, о проведенных работах по устранению недостатков.

Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

Согласно части 1 статьи 4 Закона о защите прав потребителей исполнитель обязан выполнить работу, качество которой соответствует договору. Потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения этих недостатков, соответствующего уменьшения цены выполненной работы, безвозмездного изготовления другой вещи из однородного материала такого же качества или повторного выполнения работы, возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы своими силами или третьими лицами (ч. 1 статьи 29 Закона о защите прав потребителей).

Абзацами 10, 12 пункта 4.1 Правил саморегулирования саморегулируемой организации Некоммерческого партнерства «Строители Урала» (далее - правила саморегулирования) предусмотрено, что член Партнерства обязан соблюдать гарантийные обязательства, безвозмездно устранять недостатки работы и дефекты, допущенные по его вине.

Член Партнерства обязан принять необходимые меры по разрешению споров и конфликтов в рамках исполнения договорных отношений, а также с потребителями произведенной им продукции путем переговоров и иных мер урегулирования споров и конфликтов.

Кроме того, член Партнерства обязан не совершать действий, которые могут привести к нанесению материального и морального вреда обществу, государству, Партнерству, заказчику, контрагентам по договору и потребителям строительной продукции (абз. 3 пункта 16.4 Правил саморегулирования).

В соответствии со ст. 55.14 Градостроительного кодекса РФ в случае выявления в результате рассмотрения жалобы на действия члена саморегулируемой организации нарушения им требований технических регламентов, требований к выдаче свидетельств о допуске, правил контроля в области саморегулирования, требований стандартов саморегулируемых организаций, правил саморегулирования саморегулируемая организация применяет в отношении такого члена меры дисциплинарного воздействия в соответствии со статьей 55.15 настоящего Кодекса.

Дисциплинарной комиссией при рассмотрении обращения председателя совета дома 22 проезда Солнечный города Тюмени Стариковского П.В. (вх. № 699 от 13.11.2013) нарушений ООО «ЗОДЧИЙ» требований технических регламентов, требований к выдаче свидетельств о допуске, правил контроля в области саморегулирования, требований стандартов саморегулируемых организаций не установлено.

Однако представленные документы свидетельствуют о сложившемся конфликте между собственниками помещений жилых домов № 22 и № 26 по проезду Солнечный г. Тюмени и ООО

«ЗОДЧИЙ», который в соответствии с Правилами саморегулирования подлежит урегулированию и не должен приводить к причинению вреда потребителям строительной продукции.

Учитывая вышеизложенное, члены Дисциплинарной комиссии

РЕШИЛИ

1. Руководствуясь частью 1, пунктом 1 части 2 статьи 55.15. Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами применения мер дисциплинарного воздействия НП «Строители Урала» за нарушение абз. 12 п. 4.1, абз. 3 п. 16.4 Правил саморегулирования вынести ООО «ЗОДЧИЙ» предписание.

В срок до 17 января 2014 года ООО «ЗОДЧИЙ» предписывается осуществить следующие действия:

1) в отношении объектов - жилых домов № 22 и № 26 по проезду Солнечный г. Тюмени представить копии документов, предусмотренных п.п. 4, 5, 6, 9 ч. 3 ст. 55 Градостроительного кодекса российской Федерации; копию разрешения на ввод объекта в эксплуатацию жилого дома № 26 по проезду Солнечный г. Тюмени; документы, подтверждающие устранение недостатков выполненных работ по заявлениям собственников помещений жилых домов № 22 и № 26 по проезду Солнечный г. Тюмени;

2) провести совместно с представителями ООО «УК «Благо», собственниками помещений и представителями органов государственного контроля (надзора) осмотр жилых домов № 22 и № 26 по проезду Солнечный г. Тюмени в целях оценки их технического состояния с составлением актов. В случае выявления недостатков работ по строительству, выполненных ООО «ЗОДЧИЙ», составить план мероприятий по их устранению;

3) акты осмотра и план мероприятий представить Дисциплинарной комиссии НП «Строители Урала».

2. Единоличному исполнительному органу НП «Строители Урала» сделать запросы в:

1) ООО «УК Благо» о представлении копий имеющихся актов технического состояния жилых домов № 22 и № 26 по проезду Солнечный г. Тюмени; перечня недостатков, выявленных после приемки в эксплуатацию жилых домов № 22 и № 26 по проезду Солнечный г. Тюмени; копий документов о проведенных работах по устранению недостатков жилых домов № 22 и № 26 по проезду Солнечный г. Тюмени.

2) Управление инспекции государственного строительного надзора по Тюменской области о представлении информации о выданных заключениях, подтверждающих соответствие построенных жилых домов № 22 и № 26 по проезду Солнечный г. Тюмени требованиям технических регламентов и проектной документации.

3. Заседание Дисциплинарной комиссии по вопросу исполнения ООО «ЗОДЧИЙ» настоящего решения провести 21 января 2014 года в 10 ч. 00 мин. по адресу: 614068, г. Пермь, ул. Петропавловская, 123, тел.: (342) 236-08-47, info@sro-ural.ru.

4. Уведомить ООО «ЗОДЧИЙ» о проведении заседания Дисциплинарной комиссии по вопросу исполнения настоящего решения путем направления протокола заседания Дисциплинарной комиссии. ООО «ЗОДЧИЙ» 21 января 2014 года обеспечить представление документов, указанных в пункте 1 настоящего решения, явку представителя либо заявить ходатайство о проведении заседания Дисциплинарной комиссии в отсутствие представителя.

5. Протокол заседания Дисциплинарной комиссии о применении в отношении ООО «ЗОДЧИЙ» меры дисциплинарного воздействия направить ООО «ЗОДЧИЙ» и председателю совета дома 22 проезда Солнечный города Тюмени Стариковскому П.В.

Итоги голосования:

«За» – 3 голоса; «Против» – нет; «Воздержались» – нет.

Члены Дисциплинарной комиссии:

Секретарь

С.В. Скамров

Е. В. Турицына

Е.В. Штанько