

**Протокол № 1**  
**встречи инициативной группы дольщиков**  
**с представителями застройщика МФК Фили Град**

г. Москва

26 мая 2016 г.

**Присутствовали:**

Представители застройщика ООО «Фили Девелопмент»:

- 1) Горин Игорь – директор проекта,
- 2) Орлов Дмитрий – руководитель коммерческого отдела,
- 3) Прокудин Николай – директор проекта.

Представители управляющей компании ООО «Маторин-РУК»:

- 1) Бендерская Татьяна,
- 2) Жуков Михаил – начальник содержания объектов недвижимости,
- 3) Волоснёва Виктория – начальник отдела по управлению жилой недвижимостью.

Участники долевого строительства (далее – Инициативная группа дольщиков):

- 1) Корсакова Дина,
- 2) Подоплелов Юрий,
- 3) Радаева Алла,
- 4) Федорищев Сергей,
- 5) Фролов Денис,
- 6) Шеромов Алексей.

**Вопрос № 1: Существенные недостатки Объекта долевого строительства (протечки паркинга; трещины фундамента и несущих конструкций).**

**Отметили:**

1.1. Наличие видимого и значимого дефекта зданий МФК Фили Град - подтопления минус 1 и минус 2 этажей (паркинга).

1.2. Инициативной группой дольщиков заявлено требование устранить причины подтоплений паркинга.

1.3. В отношении протечек минус 1 уровня паркинга Гориным И. озвучены следующие причины:

- некачественное выполнение подрядчиком гидроизоляции в местах ввода в здания кабельных сетей;
- ведение работ по устройству деформационного шва в зимний период.

Недостатки, связанные с протечками минус 1 уровня паркинга, будут устраняться застройщиком в процессе эксплуатации зданий с привлечением к работам в рамках гарантийного срока генподрядчика.

1.4. 13 мая 2016 года из отверстий в стенах паркинга на минус 2 этаже произошел значительный выброс воды.

В отношении данного выброса воды Гориным И. отмечено следующее:

- выброс воды связан с реализацией генподрядчиком плановых работ по выпуску воды, скопившейся в процессе устройства гидроизоляции в пазухе между ограждающей конструкцией и мембраной;
- после выпуска воды из межмембранного пространства по периметру минус 2 этажа будут произведены работы по закачке инъекционного раствора;
- характер воды не позволяет говорить о порыве гидроизоляции зданий;
- по факту выполнения генподрядчиком работ по выпуску воды и закачке инъекционного раствора застройщиком будет проведена экспертная оценка (с привлечением лаборатории), определяющая качество выполненных работ, которое должно быть достаточным для недопущения появления протечек в паркинге в будущем в процессе эксплуатации здания.

1.5. Какие-либо документы, подтверждающие целостность гидроизоляции зданий, у застройщика отсутствуют.

1.6. Срок устранения основных протечек в паркинге – июнь 2016.

До 10 июля 2016 застройщиком будет проведена экспертная оценка работ по устранению протечек в паркинге; отчет (в т.ч. содержащий результаты ультразвуковой дефектоскопии) будет представлен на ознакомление Инициативной группе дольщиков.

В течение июля 2016 застройщиком будут устранены дефекты отделки в местах общего пользования, появившиеся в результате подтоплений паркинга (в т.ч. замена штукатурки, покраска).

1.7. Инициативной группой дольщиков отмечено наличие большого количества трещин по периметру паркинга в наружных стенах.

В отношении данных трещин Гориным И. разъяснено, что трещины не влияют на конструктивную устойчивость зданий, поскольку стена является самонесущей и не является особым конструктивным элементом.

Какие-либо документы, подтверждающие исследование трещин, возникающих после ввода зданий в эксплуатацию, у застройщика отсутствуют.

Застройщиком выражена готовность проводить исследования трещин по мере их появления, устранять данный дефект с привлечением к работе генподрядчика, а также лабораторной оценкой выполненной работы по устранению соответствующих дефектов. Это также касается трещин, обнаруживаемых в квартирах (апартаментах) – на основании соответствующего обращения участника долевого строительства (собственника).

1.8. В целом отмечено, что застройщик стремится в течение 3 лет максимально устранить существенные недостатки зданий (в т.ч. протечки в паркинге) – в рамках гарантийного срока, представленного генподрядчиком. По истечении данного срока недостатки будут устраняться управляющей компаний за счет собственников.

### **Решили:**

1. Застройщику обеспечить выполнение работ, направленных на устранение причин протечек паркинга, а также на устранение трещин в бетонных

конструкциях и причин их появления, являющихся существенным недостатком зданий МФК Фили Град.

2. Застройщику представить Инициативной группе дольщиков график работ, направленных на устранение протечек в паркинге, а также отчет об экспертной оценке работ по устранению протечек в паркинге.

3. Управляющей компании по запросу представителя Инициативной группы дольщиков представлять любую проектную документацию МФК Фили Град.

## **Вопрос № 2: Определение порядка взаимодействия с дольщиками.**

### **Отметили:**

2.1. Позицию застройщика о том, что недостатки мест общего пользования не связаны с недостатками квартиры (апартаменты) и не являются основанием для отказа участников долевого строительства от приемки квартиры (апартаменты).

2.2. Позицию Инициативной группы дольщиков о том, что письменные ответы застройщика на официальные претензии участников долевого строительства о недостатках мест общего пользования некорректны в части отнесения застройщиком протечек паркинга к несущественным недостаткам зданий МФК Фили Град.

2.3. Недопустимость со стороны застройщика формальных (некорректных) ответов на претензии участников долевого строительства и готовность застройщика рассмотрения указанных претензий по существу.

### **Решили:**

1. Взаимодействие Инициативной группы дольщиков с застройщиком осуществлять через управляющую компанию и через Прокудина Николая.

2. На периодической основе проводить встречи Инициативной группы дольщиков с застройщиком в целях своевременного доведения застройщиком информации, касающейся выполняемых в МФК работ, а также получения обратной связи от Инициативной группы дольщиков.

## **Вопрос № 3: Несущественные недостатки Объекта долевого строительства.**

### **Отметили:**

3.1. До конца июня 2016 застройщиком будут выполнены работы, связанные с устранением недостатков дренажа дворовой части.

3.2. Застройщиком будет произведена замена части или всей плитки, уложенной в дворовом пространстве в связи с ее низким качеством.

3.3. Застройщиком планируется выполнить работы по контролю доступа на территорию комплекса, в том числе установку шлагбаумов, оборудование въездных ворот доводчиками, оборудование калиток переговорными устройствами.

3.4. Застройщиком будет выполнена навигация в паркинге и на этажах зданий.

3.5. Сложный выезд с минус 1 уровня паркинга.

Застройщиком будет привлечен проектировщик для проверки радиуса поворота, а также будет дополнена навигация в паркинге с учетом этих особенностей (установлены знаки приоритета, сферические зеркала, изменен въезд и выезд). При необходимости будет приниматься решение о расширении проезда.

3.6. Застройщиком будут выполнены дренажные лотки в паркинге с тем, чтобы вода уходила в основной дренажный канал, а не скапливалась в зоне стоянки автомобилей, растекаясь по округе.

3.7. Перенос отбойника на машиноместе возможен при обращении собственника в управляющую компанию.

3.8. Застройщиком будут выполнены работы, направленные на устранение попадания осадков на пожарные балконы 3 корпуса по перилам, расположенным под уклоном по направлению к балконам.

3.9. Застройщиком будут установлены уплотнители на дверях, отделяющих от улицы поэтажные холлы, в корпусах 1 и 3.

3.10. Недостатки, выявляемые в процессе эксплуатации зданий и ведущие к разрушению элементов благоустройства и отделки, будут по мере их выявления устраняться застройщиком.

#### **Решили:**

1. Застройщику представить на согласование Инициативной группе дольщиков предложения по охране корпуса 1 А, в том числе установке забора.

2. Инициативной группе дольщиков представить предложения застройщику по изменению въезда и выезда из паркинга, а также по организации дорожного движения вокруг территории МФК.

3. Поручить управляющей компании проработать вопрос возможности монтирования пожаростойких шкафов на машиноместах.

4. Поручить управляющей компании обеспечить привлечение в МФК Фили Град следующих интернет-провайдеров: МТС, Билайн, Онлайн.

#### **Вопрос № 4: Несоответствие фактических площадей передаваемых дольщикам помещений / машиномест обмерам ООО «Супертрест».**

#### **Отметили:**

4.1. Трассировка в помещениях отсутствует, поскольку застройщик реализует помещения со свободной планировкой.

4.2. При несоответствии фактической площади квартиры (апартаменты) обмерам ООО «Супертрест» перерасчет стоимости квартиры (апартаменты) производится при погрешности, превышающей 0,3 кв м.

Перерасчет производится на основании новых замеров ООО «Супертрест», выполненных по заявлению участника долевого строительства.

4.3. При несоответствии фактической площади машиноместа обмерам ООО «Супертрест» или договору перерасчет стоимости за машиноместо не производится.

**Решили:**

1. Поручить управляющей компании оказать содействие собственникам в подготовке претензии в Мосжилинспекцию в случае получения от Мосжилинспекции отказа в согласовании перепланировки на том основании, что Мосжилинспекция не признает обмеры, выполненные ООО «Супертрест».

**Вопрос № 5: Возможность изменения направления открывания входных дверей.**

**Отметили:**

5.1. Несогласие застройщика и управляющей компании с изменением направления открывания входных дверей.

**Вопрос № 6: Доступность детской площадки детям жителей Фили Града. Территория детского сада.**

**Отметили:**

6.1. Застройщиком планируется оборудование детской площадки для нужд детского сада.

6.2. Детская площадка будет отгорожена забором.

6.3. Площадка может использоваться детьми жителей МФК только в часы, в которые не осуществляется прогулка воспитанников детского сада.

6.4. Несогласие Инициативной группы дольщиков с установкой ограждения и ограниченного использования детской площадки.

**Решили:**

1. Застройщику совместно с оператором детского сада и Инициативной группой дольщиков выработать наиболее оптимальное решение в части ограждения детской площадки (как вариант – замена забора живой изгородью), а также порядка использования детской площадки воспитанниками детского сада и детьми жителей МФК.

**Вопрос № 7: Возможность замены окон (остекления балконов) и регламент согласования.**

**Отметили:**

7.1. Необходимость предоставления собственникам возможности санкционированной замены остекления (в том числе в целях установки теплого профиля).

**Решили:**

1. Поручить управляющей компании взять на более жесткий контроль вопрос несанкционированной замены окон собственниками в МФК.

2. Застройщику проработать варианты и предложить Инициативной группе дольщиков компанию, которая на рыночных условиях произведет замену остекления в соответствии с требованиями, предъявляемыми застройщиком к таким работам и используемым материалам.

**Вопрос № 8: Возможность изменения статуса апартаментов с «нежилое помещение» на «квартира». Определение в помещении мокрых зон. Порядок предоставления проектной документации в этих целях.**

**Отметили:**

8.1. Застройщик планирует в будущем привлечь компанию в целях организации предоставления собственникам услуги по переводу апартаментов в квартиры.

8.2. Проектная документация ( типовые планировки) могут быть получена участниками долевого строительства (собственниками) в управляющей компании.

**Вопрос № 9: Возможность замены домофонов Fermax на более доступный аналог.**

**Отметили:**

9.1. Готовность застройщика замены домофонов Fermax на более доступные аналоги (Comelit, Commax) в связи с высокой стоимостью оборудования Fermax.

**Решили:**

1. Застройщику совместно с Инициативной группой дольщиков провести объективное сравнение вариантов и определить оптимальное оборудование, которое будет использоваться в МФК.

**Подписи:**

От ООО «Фили Девелопмент» \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

От ООО «Маторин РУК» \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

От Инициативной группы дольщиков \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_