



МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Юго-Западный государственный университет»

Система менеджмента качества



ИНСТРУКЦИЯ

Инструкция о порядке действий при выявлении дефектов и повреждений зданий, законченных строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом, в гарантийный период

(наименование инструкции)

И 12.004–2018

(Издание 3)

Введена в действие

Приказом от «17» января 2018 г. № 21
Дата введения: «17» января 2018 г.
Срок действия: до «17» января 2023 г.
31.12.2030 г.

Введена: взамен И 12.004-2011 «Инструкция о порядке действий при выявлении дефектов и повреждений зданий, законченных строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом, в гарантийный период» (Издание 2)

И 12.004–2018	Страниц: 8	Страница: 1
---------------	------------	-------------

Содержание

1	Область применения	3
2	Нормативные ссылки	3
3	Термины, определения, обозначения и сокращения	3
3.1	Термины и определения	3
3.2	Обозначения и сокращения	3
4	Общие положения	3
		5
	Приложение А (обязательное) Блок-схема	
	Приложение Б (обязательное) Дефектная ведомость	6
		7
	Лист согласования	
	Лист ознакомления	8
	Лист регистрации изменений	9

1 Область применения

Настоящая инструкция устанавливает порядок необходимых действий при выявлении дефектов и повреждений зданий ЮЗГУ в период действия гарантийных обязательств.

2 Нормативные ссылки

Настоящая инструкция разработана в соответствии с Главой 37 Гражданского кодекса Российской Федерации.

3 Термины, определения, обозначения и сокращения

3.1 Термины и определения

Гарантийный срок – период, в течение которого в случае обнаружения дефекта или повреждения подрядчик обязан удовлетворить установленные требования потребителя.

Дефект – невыполнение требования, связанного с предполагаемым или установленным использованием.

Повреждение – нарушение в работе или неисправность.

Подрядная организация (подрядчик) – юридическое или физическое лицо, выполняющее работу по договору подряда или государственному контракту, заключенному с Заказчиком в соответствии с Гражданским Кодексом РФ.

Претензия – требования Заказчика об устранении недостатков поставленной продукции, проданной вещи или выполненной работы

3.2 Обозначения и сокращения

ЮЗГУ – Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Юго-Западный государственный университет».

ОКС – отдел капитального строительства.

Юр – юрисконсульт

ФАС – Федеральная антимонопольная служба.

4 Положения

4.1 ОКС в рамках процесса управления объектами недвижимости организует процедуры по устранению дефектов и повреждений зданий, законченных строительством, реконструкцией или капитальным ремонтом, выявленных в гарантийный период.

4.2 При обнаружении дефектов и повреждений зданий или отдельных конструктивных элементов ответственное лицо служебной запиской, по установленной в ЮЗГУ форме, извещает об этом ОКС.

4.3 ОКС координирует процесс создания комиссии по обследованию выявленных дефектов или повреждений. В состав комиссии должны входить

представители структурного подразделения, эксплуатирующего здание, главный инженер ЮЗГУ, инженер ОКС и представитель подрядной организации.

4.4 ОКС извещает о наличии дефектов повреждений подрядную организацию, ответственную за выполнение гарантийных обязательств:

- устно при личном контакте или по телефону;

- письменно на фирменном бланке за подписью ректора или уполномоченного лица с обязательным наличием гербовой печати, с отправкой заказным письмом с уведомлением;

- по электронной почте.

4.5 В случае отказа исполнения гарантийных обязательств или отсутствия реакции подрядной организации:

- составляется претензия в произвольной форме и посылается по почте заказным письмом с уведомлением в адрес Подрядчика;

- в претензии указывается объем работ, сроки устранения дефекта, а также оценка ущерба от низкого качества выполненных работ. Обязательным приложением к претензии должен быть комиссионный акт о выявлении дефекта или повреждения, а также фото- или видео- фиксация дефекта.

- в одностороннем порядке ОКС составляет дефектная ведомость (приложение Б), а при необходимости – смета на производство работ по устранению дефектов и ли повреждений;

- в соответствии с ГК РФ заключается контракт с другой организацией;

- осуществление работ и их приемка ведутся согласно действующему законодательству;

- спор о возмещении подрядной организацией затрат на производство работ по устранению дефектов или повреждений решается в судебном порядке.

4.6 В случае своевременного реагирования подрядной организации:

- в двустороннем порядке составляется дефектная ведомость (Приложение Б);

- по положениям дефектной ведомости силами подрядной организации осуществляются необходимые воспроизводственные мероприятия;

- приемка работ ведется в соответствии с действующим законодательством, составляется комиссионный акт о приемке работ в том же составе, что и при обнаружении дефектов и повреждений;

- в случае возникновения разногласий при составлении дефектной ведомости и при производстве работ ОКС составляет протокол разногласий, который подписывают представители ОКС и Подрядчика;

- в соответствии с согласованной частью осуществляются необходимые воспроизводственные мероприятия, спорные вопросы решаются в судебном порядке.

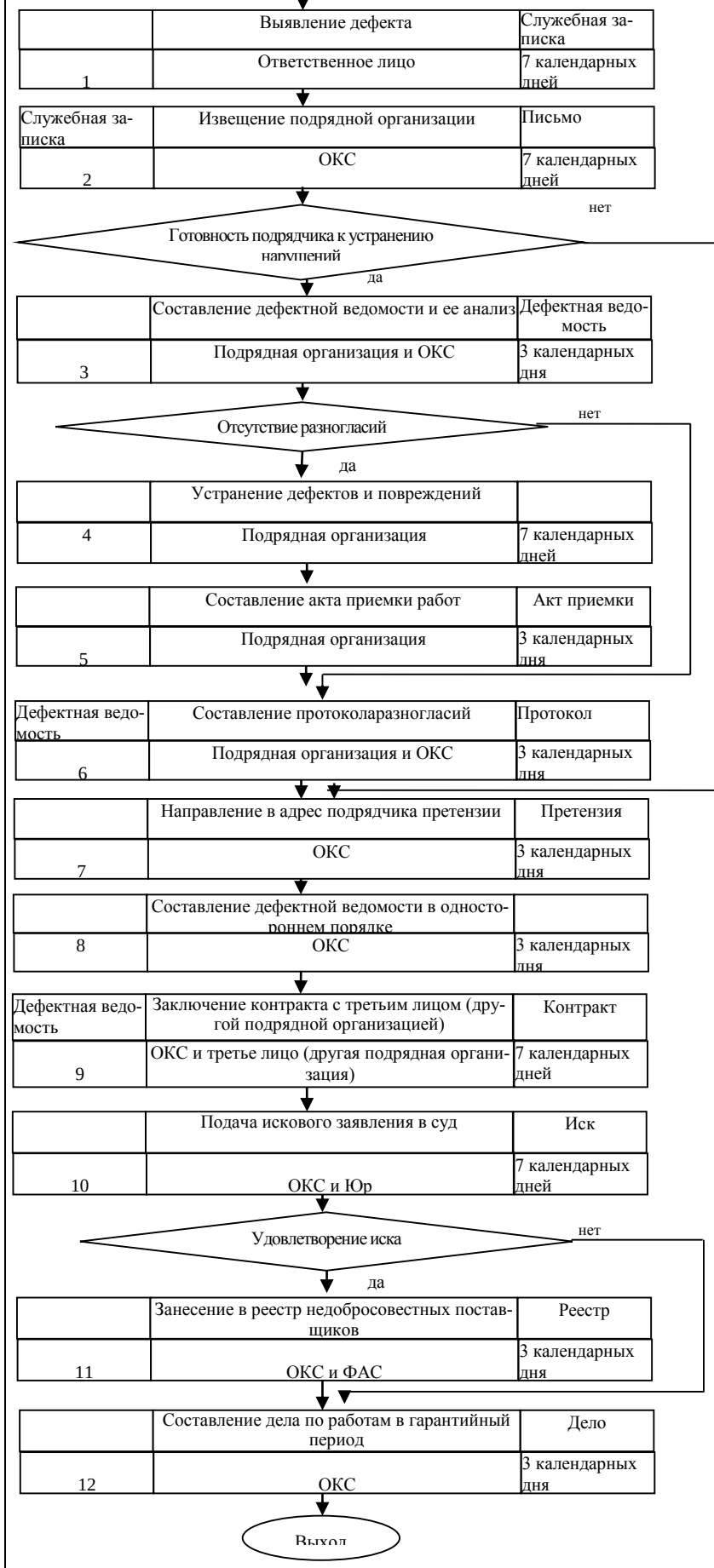
4.7 Приемка выполненных работ осуществляется комиссией, а при необходимости с привлечением экспертной организации.

4.8 В случае полного или частичного удовлетворения искового заявления ЮЗГУ по гарантийному случаю ОКС сообщает сведения о подрядной организации ФАС для внесения ею данных подрядной организации в реестр недобросовестных поставщиков.

Приложение А (обязательное)

И 12.004–2018	Страниц: 8	Страница: 4
---------------	------------	-------------

ΠΑΝΑΠΛΩ



1. Ответственное за помещение лицо в случае выявления дефекта в ходе эксплуатации помещения предоставляет служебную записку в ОКС

3. В случае своевременного реагирования в двустороннем порядке составляется дефектная ведомость и проводится ее анализ.

5. Составляется акт о приемки работ.

7.В случае отказа исполнения гарантийных обязательств или отсутствия реакции подрядной организации составляется претензия и посылается по почте заказным письмом с уведомлением.

9. В соответствии с ГК РФ заключается контракт с другой строительной организацией.

10. Спор о возмещении подрядной организацией, не исполнившей гарантийные обязательства, затрат на производство работ по устранению дефектов и повреждений решаются в судебном порядке.

11. В случае полного или частичного удовлетворения искового заявления университета по гарантийному случаю ОКС сообщает сведения о подрядной организации в ФАС для внесения ею в реестр недобросовестных поставщиков.

12. По итогам работы ОКС формирует дело по мероприятиям гарантийного периода.

Приложение Б (обязательное) Дефектная ведомость

[illegible]

Лист согласования

Основание для разработки: План разработки и актуализации документации СМК университета на 2017 год №ПЛО2.01.00/13–2017

	Должность	Подпись	Фамилия, инициалы	Дата
Разработан:	Начальник отдела капитального строительства		Семенихина Л.В.	12.01.2018г.
Проверен:	Начальник управления капитального строительства и административно-хозяйственной деятельности		Ноздрин В.А.	16.01.2018г.
Согласован:	Начальник отдела менеджмента качества		Дмитракова Т.В.	15.01.2018г.
	Ведущий юрисконсульт		Тарасов Ю.А.	15.01.2018г.

Лист ознакомления

С инструкцией ознакомлен:

[illegible]

Лист регистрации изменений

Номер измене- ния	Номера страниц				Всего страниц	Дата	Основание для изменения и подпись лица, проводившего изменения
	изме- ненных	замене- нных	аннулиро- ванных	новых			
1	1	-	-	-	1	22.01.2023	Приказ от 27.12.2023 №1986 Л.Н. Кустова
2	1	-	-	-	1	26.12.2025	Приказ от 17.12.2025 №1589 Л.Н. Кустова
3	1	-	-	-	1	06.08.2026	Приказ от 25.05.2026 №599 Л.Н. Кустова

