



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
**ТРОИЦКАЯ  
СТРОИТЕЛЬНАЯ  
КОМПАНИЯ**

108841, Москва, Троицк  
Троицкий бульвар, 2  
8 499 922 31 81  
8 985 153 02 99  
[info@aotsk.ru](mailto:info@aotsk.ru)

ОГРН 1045009351034  
ИНН 5046065546  
КПП 775101001

Исх.№ 03 от 17.01.2019 г.

**Председателю Правления  
ЖСК «СПЕКТР»  
И.В. Луговенко**

В ответ на Вашу Претензию от 19.12.2018 г. сообщаем следующие:

Строительство жилых домов №№13,14,15 расположенных в районе ул. Солнечная, ул.Физическая и продолжение Октябрьского проспекта осуществлялось ЗАО «ТСК» по договору на выполнение функций Технического заказчика №ТСК 3105/С от 31.05.2012 г.

ЗАО «ТСК» по Договору №ТСК 3105/С от 31.05.2012 года, с привлечением подрядных организаций и в согласованные сроки, были выполнены работы по строительству жилых домов для ЖСК «СПЕКТР», , что подтверждается Актами приемки объектов капитального строительства от 25.12.2013 г. подписанными ЖСК «Спектр» без замечаний по качеству проведенных работ, Заключениями об окончании строительства жилых домов (ЗОС) № 67-37-Р/ЗОС № 68-37-Р/ЗОС № 69-37-Р/ЗОС от 06.03.2014 г. подписанных Мостройнадзором и всеми участниками строительства, что указывает на то, что все строительные работы выполнены в соответствии с проектной документацией, Актами ввода в эксплуатацию от 31.05.2014 года и Актами приемки объектов капитального строительства многоквартирных жилых домов №№13,14,15 от 01.09.2014 г.. Получены Разрешения на ввод жилых домов в эксплуатацию № RU 77227000-61, № RU 77227000-62, № RU 77227000-63 от 07.08.2014 г.

При этом приемка всех работ в соответствии с п.3.2.1. договора №ТСК 3105/С от 31.05.2012 г. осуществлялась с участием независимого технического надзора, представлявшего интересы ЖСК «Спектр».

Работы по устройству эксплуатируемой кровли выполнены в соответствии с проектной документацией прошедшей строительную экспертизу № 50-1-4-1073-12 от 25.07.2012 г. и техническими регламентами (нормами и правилами), иными нормами и правилами действующими в период строительства.

Акты приемки кровли от 15.10.2013 г. подписаны после проведения соответствующих испытаний (заполнение водой до уровня 15 см на 72 часа) в присутствии независимого технического надзора С.И.Жука, представлявшего интересы ЖСК «Спектр».

В период с 2014 по 2016 годы, никаких претензий и жалоб на ненадлежащее качество кровли от ЖСК «Спектр» в адрес АО «ТСК» или жилищную инспекцию не поступало. Вместе с тем, в указанный период проходил массовый ремонт и отделка квартир, часто сопровождающийся незаконными перепланировками, непрофессиональными действиями владельцев квартир и производителей работ.

Необходимо отметить, что эксплуатируемая кровля имеет специфические свойства (долго служит, но имеет низкую прочность при механических воздействиях) и требует бережного, внимательного отношения при эксплуатации.



Вместе с тем, в соответствии со статьей 755 Гражданского кодекса Российской Федерации Подрядчик не несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие неправильной эксплуатации объекта или его частей, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами. Подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока при наличии его прямой вины.

Кроме того, в соответствии с кадастровыми паспортами и техническими планами на квартиры ЖСК «Спектр», часть эксплуатируемой кровли расположенной в границах жилых помещений, находится в зоне ответственности собственников квартир.

Устройство фасадов жилых домов - выбор марки, цвета, цены, глубины затирочных швов при кладке, было согласовано с правлением ЖСК «Спектр».

На Вашу Претензию от 17.01.2018 г., нами был подготовлен подробный ответ (исх.№ 15 от 8 февраля 2018 года) в котором мы предметно разъяснили действительное положение, причины возникновения некоторых замечаний и способы их устранения.

АО «ТСК» в течении 2018 года, несмотря на невыполненные Вами финансовые обязательства, выполнял свои обещания и регулярно информировал об этом членов и председателя правления ЖСК «СПЕКТР».

7 сентября 2018 года по предварительной договоренности с членами правления ЖСК «СПЕКТР», АО «ТСК» подготовило и направило на подписание Соглашение «О порядке взаимодействия в целях устранения недостатков по строительству и эксплуатации жилых домов, расположенных по адресу г.Троицк ул. Физическая, дома №12,14,16 построенных в соответствии с договором №ТСК 3105/С от 31.05.2012 г», которое регулировало бы взаимоотношение сторон по устранению взаимных претензий. Однако, никакого ответа от членов правления ЖСК «СПЕКТР» не последовало.

Одновременно с этим, ЖСК «СПЕКТР» инициировал проведение строительной экспертизы с участием ООО «Партнер Таймс», в результате которой были составлены технические заключения по каждому из вышеперечисленных жилых домов №11-ПТ/1-18-СТЭ, №11-ПТ/2-18-СТЭ, №11-ПТ/3-18-СТЭ от 12 сентября 2018 года.

Технические заключения ООО «Партнер Таймс» составлены некорректно, предвзято, конъюктурно и с большим количеством технических ошибок, несоответствий и искажений. Складывается впечатление, что главной задачей ООО «Партнер Таймс» поставило коммерческое продвижение кровельной мембраны другого производителя, что противоречит утвержденному проекту, а также рекламы компании ООО «Карлайл».

Кроме того, к Техническим заключениям приложены устаревшие фотографии и акты осмотра зданий, которые в настоящее время не соответствуют действительности.

Предъявленные к взысканию финансовые требования считаем необоснованными.

По нашему мнению для решения технических вопросов необходимо привлечь разработчика проекта жилых домов ФГУП НИИПРЕКТ, а для рассмотрения конкретных претензий уполномоченные организации – Жилищную инспекцию г.Москвы, Роспотребнадзор и т.п.

Учитывая вышеизложенное, предлагаем Вам конструктивно подойти к решению возникающих вопросов, вернуться к досудебной форме выяснения отношений путем подписания конкретного соглашения «О порядке взаимодействия в целях устранения недостатков по строительству и эксплуатации жилых домов, расположенных по адресу г.Троицк ул. Физическая, дома №12,14,16 построенных в соответствии с договором №ТСК 3105/С от 31.05.2012 г»

Генеральный Директор



А.Ю.Летягин