



Генеральному директору  
ООО «СК Говорово»  
129090, г. Москва  
Ул. Б. Спасская, д.8, оф.51  
А.М.Рябинскому

От инициативной группы Участников  
долевого строительства по адресу г. Москва  
ул.Татьянин Парк, корпуса 1,2,3,4,5  
контактный тел.+7 495 633-66-48  
email: [invest@invest.mos.ru](mailto:invest@invest.mos.ru)  
[www.invest.mos.ru](http://www.invest.mos.ru)

Копия:  
Председателю комитета К.П.Тимофееву  
125009, г. Москва  
Ул.Воздвиженка, д.8/1, стр.1,  
Тел.(495)-620-29-35, факс.(495)633-66-48  
<http://www.invest.mos.ru>

Копия:  
Мэру г.Москвы С.С.Собянину  
Мэрия города Москвы  
125032, г. Москва  
Тверская улица, дом 13

От инициативной группы Участников  
долевого строительства ЖК «Татьянин Парк»

г. Москва

28.10.2016

**Коллективное заявление о несогласии с новыми сроками строительства  
Объектов недвижимости (корпуса №№1, 3, 4, 5 ЖК Татьянаин Парк )**

Уважаемый Андрей Михайлович!

Руководимое Вами ООО "СК Говорово" (далее — Застройщик), в нарушение Гражданского Кодекса РФ и условий заключенного с Участниками долевого строительства типового Договора долевого участия (далее - Договора), произвел изменение сроков окончания строительно-монтажных работ в декларации по строительству в ЖК "Татьянин Парк" от 05.10.2016г в сторону их продления, что указывает на отказ от прежних условий Договора без индивидуального согласования с Участниками. В декларациях от 05 мая 2014г (корпуса 1, 2, 3), 25 апреля 2014г (корпуса 4,5) с изменениями опубликованными до 17 октября 2016г: срок окончания строительно-монтажных работ - не позднее 31 декабря 2016г. Из опубликованной 17 октября Декларации от 05 октября 2016г следует, что указанная дата переносится на 31 марта 2017г.

Пункт 8 ч1 ст21 закона №214-ФЗ определяет даты завершения строительно-монтажных работ (далее - СМР) и получения Разрешения на ввод в эксплуатацию (далее — РВЭ) как предполагаемые, однако, согласно обязательствам, которые изложены в п.2.4 во всех Договорах долевого участия (далее - Договорах) срок окончания строительства определен однозначно — не позднее 31 декабря 2016г и не является предполагаемым, а согласно обязательствам, изложенным в п.6.1 Договора, срок передачи объекта после получения РВЭ заканчивается 30 апреля 2017г.

На текущую дату, по результатам предварительных осмотров Объектов недвижимости, нами выявлено следующее состояние корпусов:

1. Корпус №1 — возведены все жилые этажи первой секции и часть кровли, вторая и третья секции продолжают монолитные работы, остеклены часть этажей с первого по девятый этаж, не закончена кладка внешнего ограждения.;
2. Корпус №2 — возведены все жилые этажи и предположительно, проводятся кровельные работы, кладка внешнего ограждения на 15...17 этажах;
3. Корпус №3 — возводится технический этаж и кровля, кладка внешнего ограждения произведена на первых трех-четырех этажах и с 6-го по 9-й;
4. Корпус №4 — возведены этажи до 13-го и до 14 этажа, кладка внешнего ограждения произведена на первых трех-четырех этажах и с шестого по девятый, пятый этаж — частично, третий, четвертый частично отсутствует внешнее ограждение, одиночные вкрапления остекления на втором этаже;
5. Корпус №5 — возводится кровля, кладка внешнего ограждения произведена до 11 этажа высоты дома, отсутствует ограждение 5 этажа, проводится остекление с 6-го по 8-й этаж

Корпуса 1,2,3,4,5 очевидным образом отстают от проектного календарного графика строительства, согласно которому, с момента возведения внешнего ограждения и кровли до окончания строительно-монтажных работ указан календарный год.

Указанные обстоятельства и состояние строительства корпусов 1,2,3,4,5 в текущее время, отстающие от календарных графиков строительства, указывают на намерения Застройщика в ограниченный и недостаточный период времени возвести объекты, в ущерб их качеству.

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (п.2 ст8 Закона №214-ФЗ).

Согласно п.1.5 Договора, окончанием строительства является факт получения РВЭ.

Окончание СМР по п.2.4 Договора не предполагает получения РВЭ, а только получение «Заключения о соответствии построенного здания требованиям проектной документации и технических регламентов» (далее - ЗОС).

Согласно п.6.1 Договора Застройщик обязан приступить к передаче Участникам строительства введенного в эксплуатацию объекта с 01 января 2017г и закончить ее не позднее 30 апреля 2017г. То есть, на подключение к коммунальным сетям, получение РВЭ и передачу объекта Застройщику отводится не менее четырех месяцев по Договору. Это же время отводится Участникам на принятие объекта, при отсутствии несоответствий и недоделок.

Согласно государственным нормативам, на подключение к коммунальным сетям, следующее за ним получение РВЭ для любого из корпусов 1,2,3,4,5 отводится не менее 111 дней в сумме, которые рассчитываются по приведенному «Калькулятору застройщика» на сайте Стройкомплекса г.Москвы: [stroim.com.ru](https://ugd.mos.ru/ugd/tabInfo.action?tab=PROC_CALC#/tree:rel=2/card::cardId=FORM$SET_CRITERIA_OBJECT), в разделе ИАС УГД «Многоквартирный дом»: [https://ugd.mos.ru/ugd/tabInfo.action?tab=PROC\\_CALC#/tree:rel=2/card::cardId=FORM\\$SET\\_CRITERIA\\_OBJECT](https://ugd.mos.ru/ugd/tabInfo.action?tab=PROC_CALC#/tree:rel=2/card::cardId=FORM$SET_CRITERIA_OBJECT):

(распечатка результата расчета имеется в Приложении 1 к письму).

Как показывает вышеприведенный расчет, получение адреса объекта капитального строительства (23 дня), получение технических планов на здание и наружные инженерные коммуникации (14 дней) и собственно получение РВЭ (14 дней) занимает в сумме 51 (день)=23+14+14 (дней) и не может происходить ранее получения ЗОС.

Введенные Застройщиком изменения в сроки строительства (окончание 31 марта 2017г) указывают на начало завершающих работ и процедуры получения РВЭ - с 01 апреля 2017г. Добавляя 51 день к означенной дате, получается, что рассылка Сообщений о готовности Объекта к передаче не может начаться ранее 21 мая 2017г, после чего необходимо не менее одного месяца на собственно передачу объекта (п.6.1 Договора и п.4 ст8 Закона №214-ФЗ). Перечисленные сроки указывают на невозможность исполнения им

обязательства по передаче объекта по Договору в срок до 30.04.2016г без нарушений в качестве строительства, так как это превышает срок передачи по Договору на 51 день.

Вышеизложенное подтверждается на примере уже сданных корпусов, где сроки по п.2.4 Договоров и проектным декларациям в 2015-2016гг были сдвинуты аналогичным образом. Передача объектов (21к и 22к), не была осуществлена вовремя и произведена с нарушением закона (РВЭ на них получено в день окончания срока передачи и Участникам не предлагалось перенесение срока передачи, в корпусах имеется множество недоделок и подтопление подвальных помещений). По корпусам 7к, 6к, 23к, 24к на текущий момент (28 октября 2016г) отсутствуют ЗОС и РВЭ, в связи с чем, уже можно признать, что передача этих корпусов в срок произведена не будет. Основываясь на данных фактах и приведенном расчете можно сделать вывод, что передача и по пяти корпусам: №№1,2,3,4,5 - не будет осуществлена вовремя, как и передача свыше 700 квартир и пяти домов с благоустроенной территорией не реальна в один день при надлежащей приемке (тем более, с учетом наличия дефектов, требующих исправления — что и произошло с корпусами 21 и 22). Предложений, Участникам долевого строительства в выше обозначенных корпусах, о переносе срока передачи при этом до сих пор не производилось — Застройщик явным образом нарушает закон (п3 ст6 Закона №214-ФЗ).

Таким образом, указанные выше изменения в декларации напрямую влияют на срок получения Разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости и взаимозависимому от него сроку окончания передачи и периоду, отведенному обеим сторонам для исполнения своих обязательств по передаче, а значит приводят к нарушению выполнения обязательств Застройщиком перед Участниками сдвигом на три месяца позже обозначенного срока в п. 2.4 и п. 6.1 Договора, и в Проектных Декларациях (на момент заключения Договора — п.2.1 и п.2.8). Что указывает на ненадлежащее исполнение условий Договора Застройщиком по срокам. Не менее важно то, что попытка Застройщика таким образом «наверстать» упущенное время приведет к штурмовщине и как результат - к плохому качеству строительства (которое и так не на высоте, на что указывает уже систематическое появление коллективных претензий по переданным корпусам 19,20,21,22: от 23 сентября 2015г и от 31 мая 2016г).

Напоминаем, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона (ст309 ГК РФ). Расходы на исполнение обязательства несет должник (ГК РФ Статья 309.2), которым в данном случае является Застройщик.

Одностороннее изменение условий Договора со стороны Застройщика не допускается, (ст310 ГК РФ). Условиями Договора не предусмотрено одностороннее изменение условий. Право на одностороннее изменение условий такого обязательства может быть обусловлено по соглашению сторон необходимостью выплаты определенной денежной суммы другой стороне обязательства.

В соответствии со ст.10 Закона №214-ФЗ случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом №214-ФЗ и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки. Поэтому, выражаем свое несогласие с указанным односторонним изменением условий Договора, ущемляющих наши права и наносящих нам моральный ущерб и предполагающих нанесение материального ущерба из-за несвоевременной передачи Объекта и требуем выполнения условий заключенного Договора качественно, в полном объеме и в срок.

Если Застройщик полагает, что квартиры будут переданы в срок, пусть предоставит реальный график окончания работ и ежемесячно отчитывается о его исполнении перед Участниками строительства. Либо, если в сложившихся обстоятельствах Застройщик не может выполнить в срок свои обязательства, ожидаем предложений о разумном увеличении сроков окончания строительства с целью получения должного качества возводимого объекта и компенсации нанесенного ущерба, либо предложений о расторжении договора с компенсацией потерь Участника с момента первого внесения средств Участника на счет

Застройщика.

Мы, Участники долевого строительства, оставляем за собой право использовать все законные методы защиты своих интересов, в том числе право на обращение в судебные инстанции и иные надзорные органы Российской Федерации.

Просим не затягивать ответы сверх разумного срока, установленного в семь дней (п.2 ст.314 Гражданского Кодекса РФ).

Ожидаем ответы, однозначно определяющие действия Застройщика по вышеуказанным обязательствам. Ответы просим предоставить в разумный срок по следующим адресам:

Адрес электронной почты: \_\_\_\_\_

Почтовый адрес: \_\_\_\_\_

С Уважением,

Участники долевого строительства ЖК «Татьянин Парк»

№	Ф.И.О. Участника долевого строительства	Номер корпуса	Номер квартиры	Подпись
1	Д	3	12	
2	Ч	4		
3	Ч	4		
4	М	4		
5	В	1		
6	И	1	10	
7	И			
8	Т.	4	1	
9	С	1		
10	К	3		
11	М.	1		
12	И	1		
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				

24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				

Приложение: Расчет сроков строительства на примере одного корпуса площадью до 20 тыс кв.метров по программе «Калькулятор процедур» Стройкомплекса г.Москвы - 4л.

## Многоквартирный жилой дом

### Назначение объекта

Этажность	более 10 этажей
Общая площадь	от 1 500 до 20 000 кв.м
Назначение объекта	Для проживания граждан

### Общие показатели

Территориальная принадлежность	Территория ТАО, НАО за исключением Троицка и Щербинки
Источник финансирования	Собственные средства (заёмные средства)
Экспертиза проектной документации	Негосударственная экспертиза

### Параметры строительства

Тип проектной документации	Иное
Занятие проезжей части при строительстве	Не требуется занятие полосы
Вырубка или пересадка деревьев	Не требуется
Объем образуемых грунтов	Свыше 100 куб.м

### Охранные зоны

Особо охраняемые природные территории	Объект не попадает в границы
Трубопроводный транспорт	Объект не попадает в границы
Охранные зоны объектов культурного наследия	Объект не попадает в границы
Метрополитен	Объект не попадает в границы
Расположен на магистральных улицах общегородского значения	Нет

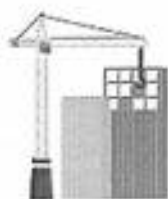
### Подключение к сетям

Подключение к сетям на период строительства	Требуется
Электрические сети	Требуется
Система теплоснабжения	Требуется
Система водоснабжения	Требуется
Сети газораспределения	Не требуется
Ливневая система водоотведения	Требуется
Бытовые и общесплавные системы водоотведения	Требуется

[Вернуться к расчёту](#)

[Параметры вашего объекта](#)

- 1 Предпроектная подготовка – 150 дней
- 2 Проектирование
- 3 Подготовка к строительству – 147 дней
- 4 Строительно-монтажные работы
- 5 Завершение строительно-монтажных работ – 65 дней



**65**  
дней

Код	Процедура	ОИВ, ответственный за проведение	Срок проведения	Результат
C5.1	Передача исполнительной документации с проведением контрольной геодезической съемки	ГУП «Московский городской трест геолого-геодезических и картографических работ»	<b>14</b> календарных дней	Размещение исполнительных чертежей и схем на Сводном плане
C6.1	Закрытие ордера (разрешения) на проведение земляных работ, установку временных ограждений, размещение временных объектов	Объединение административно-технических инспекций города Москвы	<b>9</b> календарных дней	Уведомление о закрытии ордера
C9.1	Закрытие разрешения на перемещение отходов строительства и сноса, в том числе грунтов	Департамент строительства города Москвы	<b>5</b> календарных дней	Закрытое разрешение на перемещение отходов строительства и сноса, в том числе грунтов
C11.1	Направление извещения об окончании строительства, реконструкции объекта капитального строительства	Комитет государственного строительного надзора города Москвы	<b>7</b> календарных дней	Распоряжение о проведении итоговой проверки
C13.1		Комитет государственного		

Проведение итоговой проверки государственного строительного надзора

строительного надзора города Москвы

**28**  
календарных  
дней

Акт итоговой проверки государственного строительного надзора

C12.1

Получение заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации

Комитет государственного строительного надзора города Москвы

**7**  
календарных  
дней

Заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации

## 6 Подключение к ресурсам – 60 дней



**60**  
дней

Код	Процедура	ОИВ, ответственный за проведение	Срок проведения	Результат
I11.1	Присоединение объекта капитального строительства к электрическим сетям	АО «Объединенная энергетическая компания» Публичное Акционерное Общество «Московская объединённая электросетевая компания»	<b>30</b> календарных дней	Акт технологического присоединения к электрическим сетям
I13.1	Подключение объекта капитального строительства к системе теплоснабжения	Московская объединенная энергетическая компания	<b>30</b> календарных дней	Акт о подключении к системе теплоснабжения
I15.1	Подключение к централизованной системе горячего водоснабжения	Акционерное общество "Мосводоканал"	<b>30</b> календарных дней	Акт о подключении к централизованной системе горячего водоснабжения
I16.1	Подключение к централизованной системе холодного водоснабжения	Акционерное общество "Мосводоканал"	<b>30</b> календарных дней	Акт о подключении к централизованной системе холодного водоснабжения
I17.1	Подключение объекта к централизованной бытовой или общесплавной системе водоотведения	Государственное Унитарное Предприятие "МОСВОДОСТОК"	<b>30</b> календарных дней	Акт о подключении централизованной бытовой или общесплавной системы водоотведения
I18.1	Подключение объекта к централизованной ливневой системе водоотведения	Государственное Унитарное Предприятие "МОСВОДОСТОК"	<b>30</b> календарных дней	Акт о подключении централизованной ливневой системы водоотведения
I14.1	Получение разрешения на допуск в эксплуатацию тепловых энергоустановок	Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору	<b>30</b> календарных дней	Разрешение на допуск в эксплуатацию энергоустановки



125.1 Выдача разрешения на допуск в эксплуатацию электроустановки

Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору

30  
календарных  
дней

Разрешение на допуск в эксплуатацию электроустановки

## 7 Ввод в эксплуатацию – 65 дней



65  
дней

Код	Процедура	ОИВ, ответственный за проведение	Срок проведения	Результат
01.1	Получение адреса объекта капитального строительства	Департамент городского имущества города Москвы	23 календарных дней	Решение о присвоении, изменении или аннулировании адреса объекта адресации
С8.1	Получение технических планов на здание и наружные инженерные коммуникации	Кадастровый инженер	14 календарных дней	Технический план здания
С14.1	Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	Комитет государственного строительного надзора города Москвы	14 календарных дней	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию
02.1	Постановка на кадастровый учет объекта недвижимости	Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии	14 календарных дней	Кадастровый паспорт объекта недвижимости
03.1	Государственная регистрация права собственности на объект недвижимого имущества	Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии	14 календарных дней	Свидетельство о государственной регистрации права

○ Строительство завершено!

