

**В Прокуратуру Московской области**  
107996, Москва, Малый Кисельный пер., д. 5

**Заявитель:**  
**АО «Промтехальянс»**  
ИНН 5036152422

142143, область Московская, город Подольск, деревня Борисовка, территория  
Промтехальянс, дом 1, комната 5, этаж 2  
Тел.: 8-926-916-05-20

### **ЗАЯВЛЕНИЕ**

01 октября 2015 года между АО «ПромТехАльянс» и ООО «Дженерал Девелопмент» был заключен Договор №Д-01-2015-01/01-ПТА-СК, по условиям которого ООО «Дженерал Девелопмент» обязалось оказать услуги по управлению строительством I и II очередей «Производственно-складского комплекса» по адресу: Московская область, г.о. Подольск, вблизи д. Борисовка.

01 октября 2017 года между Акционерным обществом «ПромТехАльянс» (далее - Заказчик) и Обществом с ограниченной ответственностью «Найт Фрэнк ПиЭм» (далее- Исполнитель) был заключен Договор оказания услуг №Д-03-2017-04-ПТА, по условиям которого Общество с ограниченной ответственностью «Найт Фрэнк ПиЭм» обязалось оказать услуги по сопровождению строительства и дальнейшему управлению Объектом недвижимости – здание производственно-складского комплекса Терминал «Борисовский», расположенное в г. Подольск, Московской области.

Во исполнение указанного Договора между ООО «Дженерал Девелопмент» и Акционерным обществом «Проектно-строительное объединение №13» (далее – «Подрядчик») был заключен Договор подряда №Д-01-2016-ДД от 27.06.2016 года, по условиям которого ООО «Дженерал Девелопмент» поручило, а Подрядчик обязался выполнить собственными силами и/или силами привлеченных им организаций строительство Объекта в соответствии с Техническим заданием (Приложение №1 к Договору), сметой (Приложение №2), Проектной документацией (Приложение №3), на земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, г.о. Подольск, вблизи д. Борисовка.

В частности, Подрядчик обязался произвести работы по устройству транспортных коммуникаций (проездов, площадок, стоянок). Проектом (раздел 10) принята следующая конструкция дорожной одежды:

- щебеночно-мастичный асфальтобетон ЩМА-15 по ГОСТ 31015-2002 - 50мм;
- крупнозернистый асфальтобетон тип В марки III по ГОСТ 9128-97 - щебень фракции 20-40 (М800) известковый по ГОСТ8267-93\*
- геотекстиль

Работы по Объекту были приняты на основании Актов КС-2 от 01.10.2017 года, 01.11.2018 года. При этом, никакие иные документы (акты скрытых работ и т.д.) АО «ПромТехАльянс» переданы не были, из чего АО «ПромТехАльянс» делает вывод о том, что работы были приняты формально, на основании только актов о приемке работ по форме КС-2. Сертификаты качества на строительные материалы, которые были использованы при производстве работ, исполнительная документация АО «ПромТехАльянс» также не были переданы.



В соответствии с пунктом 7.1.12. Договора №Д-01-2015-01/01-ПТА-СК от 01 октября 2015 года ООО «Дженерал Девелопмент» несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств Субподрядчиками, как за свои собственные.

После сдачи результата работ АО «ПромТехАльянс» неоднократно выявлялись дефекты (нарушения) качества асфальтобетонного покрытия, которые устранялись Подрядчиком. Однако в настоящее время состояние асфальтобетонного покрытия продолжает ухудшаться и требует постоянного ремонта.

В связи с обнаружением признаков просадки пола на Объекте, по инициативе АО «ПромТехАльянс» в 2023 году была проведена независимая экспертиза: визуальное – инструментальное обследование плиты пола на соответствие строительных норм и правил, сравнение фактического состояния с проектной документацией с предоставлением рекомендаций по эксплуатации, результатом которой стало Заключение комиссии экспертов № 55-2023-ЭЗ от 2023 г.

В результате проведенной экспертизы, комиссией экспертов сделан вывод о том, что:

- Категория технического состояния монолитных и железобетонных полов в соответствии с ГОСТ 31937-2011 в целом оценивается как ограниченно-работоспособное.
- Дальнейшая эксплуатация пола допускается, опасность внезапного разрушения, потери устойчивости и разрушения отсутствует.
- Выявлены дефекты, допущенные при строительстве, а также повреждения плиты пола, возникшие в процессе эксплуатации.
- Образование повреждений плиты пола вызвано негативными свойствами грунтов основания, установленных в ходе инженерно-геодезических изысканий.

При проектировании свойства грунтов не учтены, не предусмотрены мероприятия, отраженные в нормативных требованиях.

Кроме того, 27 ноября 2020 года инженерами строительной лаборатории «ИНС- ЛАБ» были проведены работы по исследованию слоёв дорожной одежды, которые включали в себя:

- отбор образцов-кернов (24 точки по 2 слоя);
- определение толщин слоев дорожной одежды;
- определение водонасыщения асфальтобетона;
- определение коэффициента уплотнения асфальтобетона;
- определение возможности устранения дефектов;
- определение предположительной причины возникновения дефектов в дорожной одежде.

Целью исследования являлось определение соответствия асфальтобетонного покрытия проекту и нормативно-технической документации.

Как следует из заключения №ПТА-0312 от 03 декабря 2020 года по исследованию слоев дорожной одежды на объекте «Терминал Борисовский» по адресу: МО, г.о. Подольск, территория ПромТехАльянс 1с1. (далее – «Заключение») характеристики нижнего слоя асфальтобетонного покрытия во всех точках забора, кроме точек 2, 4, 9, 10, 17, 23, 24 не соответствует требованиям проекта, ГОСТ 9128-2013, СП 78.13330.2012 по толщине слоя (ниже установленного значения), водонасыщению (выше установленного значения), коэффициенту уплотнения (ниже установленного значения).

Как следует из Заключения, характеристики верхнего слоя асфальтобетонного покрытия во всех точках забора, кроме точек 18 – 22, не соответствует требованиям проекта, ГОСТ 9128-



2013, СП 78.13330.2012 по толщине слоя (ниже установленного значения), водонасыщению (выше установленного значения), также отсутствует сцепление с нижележащим слоем.

Согласно Заключению, выявленные типы дефектов являются технологическими дефектами (некачественное сопряжение горячей и холодной полосы укладки (на стыке полос) при устройстве верхнего слоя, недоуплотнение слоёв асфальтобетонного покрытие, некачественная подготовка подстилающих слоёв основания и пр.).

Согласно Заключению, дефектные участки наиболее подвержены разрушению и имеют более короткий срок.

Указанные нарушения являются с отступлениями от Договора подряда, проектной и технической документации, ухудшившими результат работы, которые повлекли за собой деформацию асфальтобетонного покрытия (трещины по шву (спайке), трещины (сетки трещин) вне шва с просадками покрытия, шелушение).

Поскольку замена нижних слоев асфальтобетонного покрытия невозможна без демонтажа верхних слоев, учитывая наличие отступлений от требований проекта, ГОСТ 9128-2013, СП 78.13330.2012 по всему верхнему слою асфальтобетонного покрытия, за исключением точек 18 – 22, замене подлежит все полотно, включая верхний и нижний слои.

АО «ПромТехАльянс» неоднократно обращалось к ООО «Дженерал Девелопмент» с претензиями с требованиями устранить выявленные нарушения в соответствии с соответствии с таблицей 2 ОДМ 216.3.036-2013, в необходимых местах произвести локальное замещение слоев, произвести замену нижнего и верхнего слоя асфальтобетонного покрытия по всей площади и произвести его укладку заново поскольку дефекты возникли в результате несоответствия покрытия требованиям проекта, ГОСТ 9128-2013, СП 78.13330.2012 за свой счет в разумный срок.

Претензии АО «ПромТехАльянс» были проигнорированы со стороны ООО «Дженерал Девелопмент».

АО «ПромТехАльянс» полагает, что ООО «Дженерал Девелопмент» вступило в сговор с Акционерным обществом «Проектно-строительное объединение №13», которому ООО «Дженерал Девелопмент» поручило выполнение работ, в связи с чем работы принимались ООО «Дженерал Девелопмент» без должной проверки на соответствие результатов работ строительным нормам и правилам.

При этом, ООО «Дженерал Девелопмент» позиционировало себя как лицо, входящее в группу компаний с Обществом с ограниченной ответственностью «Найт Фрэнк ПиЭм», которое, в свою очередь, якобы, являлось представительством крупного международного девелопера - Компании Knight Frank Group (<https://www.knightfrank.com>).

Участником и генеральным директором ООО «Дженерал Девелопмент» являлся Атопшев Дмитрий Петрович, который также является генеральным директором Общества с ограниченной ответственностью «Найт Фрэнк ПиЭм» (ИНН 7726718355).

От имени ООО «Дженерал Девелопмент» Договор №Д-01-2015-01/01-ПТА-СК от 01.10.2015 года подписывал Тумановский Максим Александрович, который вместе с Атопшевым Дмитрием Петровичем является учредителем ООО «ПМК» (ИНН 7726540626), которое, в свою очередь, является учредителем Общества с ограниченной ответственностью «Найт Фрэнк ПиЭм».



В 2021 году Акционерному обществу «ПромТехАльянс» стало известно о том, что Общество с ограниченной ответственностью «Найт Фрэнк ПиЭм» в целях рекламы оказываемых им услуг по управлению недвижимостью использует рекламные буклеты с изображениями Объекта и описанием его характеристик (площадь, месторасположение, технические характеристики).

При этом, непосредственно ООО «Дженерал Девелопмент» (ИНН 7726540633) в настоящее время ликвидировано (с 27 мая 2022 года), в связи с чем предъявить к нему какие-либо финансовые претензии АО «ПромТехАльянс» не имеет возможности. Ликвидация ООО «Дженерал Девелопмент» была инициирована Атопшевым Д.П. непосредственно после получения претензий от АО «ПромТехАльянс».

При этом, Общество с ограниченной ответственностью «Найт Фрэнк ПиЭм» продолжает вести деятельность и рекламировать свои услуги крупного девелопера.

Таким образом, группа лиц: ООО «Дженерал Девелопмент», Общество с ограниченной ответственностью «Найт Фрэнк ПиЭм», АО «ПСО-13», Тумановский М.А. и Атопшев Д.П. ввели АО «ПромТехАльянс» в заблуждение относительно качества оказываемых ими услуг, ненадлежащим образом оказали услуги по сопровождению строительства здания производственно-складского комплекса Терминал «Борисовский» и причинили имущественный ущерб в особо крупном размере, в настоящее время уклоняются от ответственности за ненадлежащее выполнение работ.

Указанные действия, вероятно, свидетельствуют о совершении преступления, предусмотренного статьей 165 УК РФ, а именно причинение имущественного ущерба собственнику или иному владельцу имущества путем обмана или злоупотребления доверием при отсутствии признаков хищения, совершенное в крупном размере.

На основании вышеизложенного,

### **ПРОШУ:**

Провести проверку действий ООО «Дженерал Девелопмент», Общества с ограниченной ответственностью «Найт Фрэнк ПиЭм», АО «ПСО-13», Тумановского М.А. и Атопшева Д.П. при оказании услуг по строительству I и II очередей «Производственно-складского комплекса» по адресу: Московская область, г.о. Подольск, вблизи д. Борисовка.

В случае выявления в действиях вышеуказанных лиц состава преступления, принять меры по тому, чтобы лица, его совершившие, были подвергнуты уголовному преследованию в соответствии с законом в порядке статьи 27 Федеральный закон от 17.01.1992 №2202-1 "О прокуратуре Российской Федерации", статьи 21 УПК РФ.

Решение, принятое по результатам рассмотрения настоящей жалобы прошу выслать по адресу: 142143, область Московская, город Подольск, деревня Борисовка, территория Промтехальянс, дом 1, комната 5, этаж 2

### **Приложения:**

1. Копия Договора №Д-01-2015-01/01-ПТА-СК от 01.10.2015 года
2. Копия Заключения комиссии экспертов № 55-2023-ЭЗ от 2023 г.
3. Копия Заключения №ПТА-0312 от 03 декабря 2020 года

4. Копия Договора оказания услуг №Д-03-2017-04-ПТА от 01 октября 2017 года
5. Копия Дополнительного соглашения к Договору оказания услуг №Д-03-2017-04-ПТА от 01 октября 2017 года от 18.06.2019 года
6. Копия Договора № Д-01-2016-01/03-ДД на выполнение проектных работ от 24.06.2016
7. Копия досудебной претензии в адрес ООО «Дженерал Девелопмент»
8. Сведения из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Дженерал Девелопмент»
9. Сведения из ЕГРЮЛ в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Найт Фрэнк ПиЭм»

Генеральный директор АО «ПромТехАльянс»



/Подобнова И.А./