ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ ПО СПОРУ МЕЖДУ К.И.С. и ООО "Р."

В настоящий момент ООО "Р." предлагает в ультимативном порядке, под угрозой расторжения договора от 04.12.2006г., доплатить стоимость 84,3 кв. м. и принять помещение.

Однако полагаю, что данные требования незаконны и необоснованны по следующим основаниям.

1. ООО "Р." нарушило срок исполнения Договора.

В соответствии с п. 2.2. Договора, Инвестор в рамках совместного финансирования осуществляет оплату в объеме и порядке, определенных договором и приложениями к нему. Согласно приложению № 2 к Договору сумма финансирования составляет 2946832 (Два миллиона девятьсот сорок шесть тысяч восемьсот тридцать долларов США). Инвестор согласно квитанциям к приходным кассовым ордерам уплатил, а Заказчик - принял оплату общей цены Договора.

Согласно п. 2.1 Договора заказчик строительства в рамках распорядительных документов Правительства Москвы за счет собственных и привлеченных средств осуществляет финансирование и в соответствии с п.1.1 Договора с целью завершения строительства в срок до 31 декабря 2008 года. Постановлением Правительства Москвы от 5 апреля 2011 г. № 113-ПП были внесены изменения в Постановление Правительства Москвы от 30 декабря 2003 г., на основании которого осуществлялось проектирование и строительство жилого дома, и на которое имеется ссылка в преамбуле Договора. С учетом внесенных изменений срок окончания строительства дома распорядительными документами Правительства Москвы определен до 31 марта 2012 года.

Согласно п. 7.4. Договора, в случае нарушения Заказчиком строительства сроков исполнения обязательств по Договору более чем на 6 календарных месяцев, последний уплачивает Инвестору пени в размере 0,01% от суммы Договора за каждый день просрочки, исчисляемого со дня истечения указанного в настоящем пункте 6-ти месячного срока, но не более 10% от суммы Договора. Таким образом, на дату «29» октября 2013 г. имеет место просрочка исполнения обязательств со стороны Заказчика, а именно с 01.10.2012г. (учитывая 6 месяцев с 31.03.2012г.) по 12.11.2013г. – 402 дня, что в денежном выражении составляет 120229.44 долларов США. Кроме того, следует учитывать нарушение Заказчиком обязанности об информировании Инвестора в случае корректировки сроков завершения строительства, как это предусмотрено п. 3.2.3. Договора.

Однако согласно сформировавшейся в отношении ООО «Р.» судебной практике возможно истребование пени без учета Постановлением Правительства Москвы от 5 апреля 2011 г. № 113-ПП, руководствуясь исключительно положениями п. 2.1. и 7.4. Договора, то есть с «01» июля 2009 г., что составит 10% от суммы Договора, а именно 294683,2 доллара США. Данная позиция подтверждается определением Московского городского Суда по делу № 11-20931/13 по иску С.А.Н. к ООО «Р.».

В тоже время необходимо учитывать, что, вероятно, ООО "Р." выполнило формальную обязанность по информированию Инвестора о сдаче объекта. Заказчик ссылается на письмо от 28 марта 2013 г., а также более раннее извещение. Однако в противовес позиции Заказчика имеются претензионные письма и телеграммы Инвестора об уклонении Заказчика от предоставления Актов и Дополнительного соглашения по Договору. Это один из существенных аспектов, которые будут тщательно изучаться судом.

2. ООО "Р." изменило площадь второго этажа с 820 до 908,3 кв. м.

Застройщик в электронном письме от 01.11.2013г. предлагает Инвестору подписать Дополнительное соглашение, в котором, в том числе, обозначено изменение площади объекта. По факту подписания такого соглашения у Инвестора возникает обязанность доплатить за дополнительную площадь в размере 84,3 кв. м. сумму из расчета стоимости кв. м. на дату заключения Договора. Данное требования считаем незаконным и

необоснованным, так как это существенным образом изменяет условия Договора и не является уточнением площади помещения. Так, изменение площади второго этажа с 820 кв. м. до 908,3 кв.м. меняет его площадь более чем на 10%. Договором предусмотрено подписание соответствующего дополнительного соглашения по факту изменения площади. Однако каких-либо изменений по площади помещения в проектную документацию внесено не было и Инвестор не был о них проинформирован, как это предусмотрено п. 3.2.3., в связи с чем, отсутствуют основания для изменения цены договора. Условие об обязанности Инвестора доплатить разницу между проектной площадью и фактической площадью в Договоре отсутствует. При заключении Договора стороны исходят из того, что в рабочую документацию, по сравнению с проектной документацией, могут вноситься изменения, что может повлечь незначительное изменение проектного решения объекта, в котором расположено подлежащее передаче Инвестору помещение, или проектное решение помещения без существенного изменения общей площади.

В случае судебного разбирательства Заказчик будет вынужден подавать встречный Иск с требованием о доплате. Существует вероятность, что требования по пеням и требования по доплате будут списаны взаимозачетом в части размера меньшей из двух сумм.

3. Одностороннее изменение Застройщиком конфигурацию помещения первого этажа.

Заказчик самовольно, без согласования с Инвестором и в одностороннем порядке изменил конфигурацию помещения первого этажа, предусмотренного п. 1.2. Договора и Приложением № 1 к Договору. Так предлагаемое помещение по сравнению с помещением, обозначенным в Договоре, имеет неправильную форму, уменьшена длина фасадной части, уменьшено количество витринных окон, изменилось расположение входа в помещение, предлагаемый вход имеет гораздо менее презентабельный вид. Все это существенно снижает коммерческую привлекательность помещения в целях аренды, а также влечет уменьшение его рыночной стоимости. Инвестор в нарушении п. 3.2.3. Договора не был проинформирован об изменении проекта здания или помещения. При отсутствии изменения фасада Заказчик в одностороннем порядке передвинул внутренние не несущие перегородки. Застройщик в нарушении требований п. 3.1.1., которым предусмотрено возможность вхождения новых инвесторов на условиях, что новые договоры не будут изменять прав Инвестора в отношении его доли, заключил договор инвестирования с новым инвестором, вследствие, которого произошло наложение площадей спорных помещений. В соответствии со статьями 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается.

Также необходимо проведение экспертизы по соотнесению помещения, предусмотренного Договором, местности, так как в Договоре расположение помещения точно не определено и экспертизы по сравнению коммерческой стоимости помещения по Договору и предлагаемого к передаче.

Стоимость представления интересов в суде: 300000 руб. за Арбитражный суд г. Москвы, также сюда включена стоимость подачи потребительского иска, если о его подаче будет принято решение. В случае удовлетворения судом любого из требований или всех сразу, выплачивается премия в размере 300000 руб. В случае представления интересов в суде апелляционной инстанции по заявлению любой из сторон - 100000 руб.

Юрист

_____/Курьянов А.А./

11.11.2013г.