

Генеральному директору
ООО «Р.»

от юриста Курьянова А.А.
Юридическое бюро «Moscow legal»
г. Москва, ул. Маросейка, д. 2/15
<http://msk-legal.ru>
тел: 8(495)664-55-96

ПРЕТЕНЗИЯ

«04» декабря 2006 г. между ООО «Р.» и Ф.И.Г. был заключен Договор о совместном финансировании работ, определенных Постановлением Правительства Москвы от «30» декабря 2003 г. «О строительстве жилого дома по адресу: 4-я Парковая ул., вл. 16 и Первомайская ул., д. 42, стр. 1 и стр. 6» (далее – «Договор»). Дополнительно, по согласованию с Заказчиком строительства «19» августа 2010 г. Ф.И.Г. произвела переуступку прав требования по Договору в пользу К.И.С.

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. 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 г.».

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 29.10.2013г. – 394 дня, что в денежном выражении составляет 116103,92 доллара 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., 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 иску С.А.Н. к ООО «Р.».

Также, в настоящий момент Застройщик в устной форме предлагает Инвестору рассмотреть вопрос доплаты 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 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.

Кроме того, 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.

На основании вышеизложенного прошу Вас в рамках досудебного урегулирования спора незамедлительно, в срок до «07» ноября 2013 г. вернуть К.И.С. причитающиеся согласно Договору пени и передать по Акту предусмотренное Договором помещение.

В случае отказа в удовлетворении ООО «Р.» требований в добровольном порядке мы будем вынуждены обратиться в Суд для защиты своих законных интересов, что повлечет для Вас дополнительные расходы в виде:

- применение обеспечительных мер согласно ст. 91 АПК РФ;
- увеличение размера неустойки на срок вынесения решения судом;
- уплата судебных издержек и услуг представителя;
- уплата государственной пошлины;
- возмещение убытков в связи с невозможностью Инвестором пользоваться помещением.

Ответ на настоящую претензию убедительно прошу направить по вышеуказанным контактным данным в срок до 07.11.2013 г.

Представитель К.И.С.
по доверенности

_____/Курьянов А.А./

29.10.2013 г.