

ВОЗРАЖЕНИЯ НА ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ СОГЛАШЕНИЯ Б/Н

к договору, направленному на завершение строительства жилого комплекса по адресу: г. Москва, ул. 4-ая Парковая ул., вл. 16 и Первомайская ул., дом 42, стр. 1 и стр. 6, за № 543 от «04» декабря 2006 года

«16» ноября 2013г. по почте было получено Дополнительное соглашение б/н к Договору, направленному на завершение строительства жилого комплекса по адресу: г. Москва, ул. 4-ая Парковая ул., вл. 16 и Первомайская ул., дом 42, стр. 1 и стр. 6, от «04» декабря 2006 года (далее – Дополнительное соглашение). В предложенной Вами редакции данное дополнительное соглашение не может быть подписано, так как существенно противоречит Договору № 543 от «04» декабря 2006 года, а также законодательству Российской Федерации.

В п. 1 Дополнительного соглашения сказано, что «По итогам обмеров, произведенных органом, осуществляющим государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимого имущества, Нежилому помещению, указанному в п.1.2. Договора, соответствует Нежилое помещение общей площадью 1352,3 кв.м. (Помещение за № L, общей площадью 444,0 кв.м, этаж: цоколь, комната № 1, 2; Помещение за № XI, общей площадью 908,3 кв.м, этаж: 1, комната № 1, 2, 3), в жилом доме по адресу: г. Москва, ул. Первомайская, дом 42.

Таким образом, Стороны подтверждают, что общая площадь Нежилого помещения увеличилась на 84,3 кв. м.

В соответствии с пунктом 2.2. Договора, в связи с изменением общей площади Нежилого помещения размер инвестиционного взноса увеличивается на сумму, эквивалентную 195 913 (Сто девяносто пять тысяч девятьсот тринадцать) долларов США по курсу ЦБ РФ на день оплаты, которую Инвестор оплачивает в срок до «30» ноября 2013 г.»

Однако с данным требованием не согласен, 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.

В предложенном на подписании ДС п. 3 предусматривается дополнение и изменение процедуры принятия помещения. Однако предложенные формулировки не конкретизированы и могут привести в дальнейшем к злоупотреблению правом со стороны Застройщика, что прямо запрещено ст. 10 ГК РФ (Пределы осуществления гражданских прав). Не обозначен срок или событие при наступлении, которого Застройщик обязан направить Инвестору Передаточный акт. Также неприемлема формулировка «наличие возможности получения Инвестором извещения о необходимости подписания передаточного акта». Учитывая сложившуюся практику, а именно не представление Застройщиком необходимых документов (поэтажный план, экспликация, документы БТИ, Дополнительное соглашение, предусмотренное договором, передаточный акт) несмотря на неоднократные приезды К.А.И. непосредственно в офис компании (25.09.2013г.,

29.10.2013г., 01.11.2013г.) с целью получения указанных документов, добросовестность Застройщика по обязательствам о передаче документов разумно ставится под сомнение.

Кроме того, согласно предложенному на подписание ДС Застройщик в одностороннем порядке изменяет размер инвестиционного взноса за Нежилое помещение, а именно увеличивает ее до 3142 745 (Три миллиона сто сорок две тысячи семьсот сорок пять) долларов США, что прямо противоречит Приложению № 2 к Договору, в котором сумма финансирования составляет 2946832 (Два миллиона девятьсот сорок шесть тысяч тридцать два) доллара США.

Также в данном ДС не указано о причитающихся Инвестору пенях. 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. № 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 по иску С.А.Н. к ООО «Р.».

Кроме того в ДС не нашло свое отражение одностороннее изменение конфигурации 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.

Кроме того, учитывая, что Застройщик в одностороннем порядке изменил конфигурацию помещения в нарушении требований Приложения № 1 к Договору, необходимо приложить к Дополнительному соглашению экспликацию помещения передаваемого по Договору помещения.

Таким образом, на основании вышеизложенного предлагаю Вам в срок до «30» ноября 2013г. подписать Дополнительное соглашение к Договору от «04» декабря 2006 года с Протоколом разногласий. Кроме того, прошу Вас подготовить Передаточный Акт, учитывая правки, внесенные Протоколом разногласий.

В случае уклонения Застройщика от подписания Дополнительного соглашения с протоколом разногласий или немотивированного отказа от подписания в срок 5 рабочих дней с даты получения настоящего возражения к дополнительному соглашению Дополнительное соглашение считается подписанным в редакции Инвестора.

Приложение:

1. Протокол разногласий к Дополнительному соглашению б/н к Договору от «04» декабря 2006 года.
2. <http://msk-legal.ru>

Представитель К.И.С.
по доверенности

21.11.2013 г.

_____/К.А.И./