

Генеральному директору ООО «Э.»
Г.С.Э.

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

Уважаемый С.Э.!

Настоящим сообщая Вам, что «04» октября 2011 года ООО «Э.» и гр. П.В.Н. был заключен Предварительный Договор купли-продажи недвижимого имущества – далее Договор.

Согласно п. 2.3. Договора общая стоимость имущества подлежащего передаче по основному договору составила 2400000 (Два миллиона четыреста тысяч) рублей. Согласно п. 2.4.1. Договора Покупатель произвел следующие платежи: 100000 (Сто тысяч) рублей до заключения основного Договора купли-продажи, в рамках уплаты задатка и 1400000 (Один миллион четыреста тысяч) рублей в качестве аванса по Договору, что подтверждается платежными поручениями от 31.10.2011г., от 02.12.2011г.

Считаю получение Вами указанных денежных средств неправомерным. По смыслу ст. 429 ГК РФ лица, заключившие предварительный договор, имеют единственную обязанность - заключить в будущем основной договор и право требовать от другой стороны заключения основного договора, то есть требовать исполнения (п.2 ст. 308 ГК РФ). Кроме того, предварительный договор характеризуется безвозмездностью (ст. 423 ГК РФ). Правовая природа предварительных договоренностей, с точки зрения их самостоятельного значения, не предполагает возникновения обязательственных отношений имущественного характера, вытекающих из будущего договора. То есть законодательство не предусматривает возможность оплаты денежных средств по предварительному Договору. Это подтверждается обширной судебной практикой: Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.12.2010, Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 28.12.2010, Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 20.12.2010, Постановление ФАС Поволжского округа от 14.12.2010, Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.11.2010, Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 22.11.2010, Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.07.2010, Постановление ФАС Поволжского округа от 29.06.2010, Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 30.04.2010. Согласно ст. 1102 ГК РФ Лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение). На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 1102 ГК РФ денежные средства в размере 1500000 рублей, полученные Продавцом являются неосновательным обогащением и подлежат возврату. Учитывая, что Покупателю возвращены денежные средства в размере 1000000 (Один миллион) рублей, прошу Вас вернуть денежные средства в размере 500000 (Пятьсот тысяч) рублей.

Кроме того, на основании ст. 395 ГК РФ за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Таким образом, учитывая

частичный возврат платежей, за пользование чужими денежными средствами Продавец обязан выплатить следующие проценты:

- за период с 31.10.2011г. по 29.11.2011г. - 29 (дней), $= (1500000) * 29 * 8 / 36000 = 9666$ руб. 67 коп.;

- за период с 30.11.2011г. по 02.12.2011г. - 3 (дня), $= (1000000) * 3 * 8 / 36000 = 666$ руб. 67 коп.;

- за период с 03.12.2011г. по 05.04.2012г. - 123 (дня), $= (1500000) * 123 * 8 / 36000 = 41000$ руб. 0 коп.;

- за период с 06.04.2012г. по 15.05.2012г. - 40 (дней), $= (1000000) * 40 * 8 / 36000 = 8888$ руб. 89 коп.;

- за период с 16.05.2012г. по 26.07.2012г. - 71 (день), $= (500000) * 71 * 8 / 36000 = 7888$ руб. 89 коп.

Итого: 68111 руб. 12 коп.

Кроме того, учитывая положения п. 3.1.1. и п. 3.1.2. Договора об обеспечении с Вашей стороны государственной регистрации права собственности на Помещение и направления уведомления с предложением заключить основной Договор, а также принимая во внимание п. 5.2. Договора повторно извещаю Вас об одностороннем отказе от исполнения Договора.

Прошу Вас в рамках досудебного урегулирования спора незамедлительно, в срок до «06» августа 2012г., вернуть П.В.Н. денежные средства:

- неосновательное обогащение согласно ст. 1102 ГК РФ, в размере 500000 рублей;

- в рамках ответственности за пользование чужими денежными средствами согласно ст. 395, в размере 68111 рублей 12 коп.;

- компенсацию за моральный вред согласно ст.1099 ГК РФ, в размере 50000 рублей;

В случае неоплаты Вами требований в добровольном порядке мы будем вынуждены обратиться в Суд для защиты своих законных интересов, что повлечет для Вас дополнительные расходы:

- наложение ареста на денежные средства в рамках обеспечительных мер;

- увеличение размера пеней на срок вынесения решения Судом;

- уплата судебных издержек и услуг представителя;

- уплата государственной пошлины;

- увеличение размера морального вреда.

Кроме вышеизложенного, в рамках искового производства в Нагатинском районном суде города Москвы (п. 7.8. Договора), нами будет представлена позиция о нарушении с Вашей стороны Закона «О защите прав потребителей» и поданы требования об уплате пени за невыполнение требований потребителя в размере 3-х процентов от общей суммы за каждый день просрочки (ст. 31 ЗоЗПП).

Представитель по доверенности

_____/Хоруженко А.С./

25.04.2011 г.