



Адвокатское бюро г. Москвы «Москоу лигал»
129626, г. Москва, Проспект мира, д. 102, стр.30
тел.: 8(495)664-55-96, 8(925)664-55-76
msk-legal.ru info@msk-legal.ru;

Даньшину Юрию Юрьевичу

Паспорт гражданина РФ 1810 478458, выдан
Отделом УФМС России по Воронежской области
В дзержинском р-не г. Волгограда 22.07.2010
Код подразделения 340-002
Адрес: 400009, г. Волгоград, ул. Хользунова 9, кв.
11.

Заказчик:

Паспорт гражданина РФ 6002 _____, выдан
Отделом милиции УВД гор. Таганрога Ростовской
Области _____, 612-003
Адрес: 115419, г. Москва улица Донская

Представитель заказчика:

Курьянов Александр Александрович
Адвокат Адвокатской палаты г. Москвы,
регистрационный номер 77/12478.
адрес для корреспонденции: 129626, г. Москва,
Проспект мира д. 102, стр. 30, БЦ «Парк мира»
Адвокатское бюро г. Москвы «Москоу лигал»
тел.: 8 (495) 664-55-96
адрес электронной почты: info@msk-legal.ru;

Досудебная претензия

о возмещении убытков, причиненных некачественным выполнением работ

10.09.2021 между _____ (далее – Заказчик) и Даньшиным Юрием Юрьевичем (далее – Подрядчик) был заключен договор подряда (далее – Договор) на выполнение ремонтных работ в квартире № 74 по адресу: г. Москва улица Донская В (далее – Квартира). Заказчик неоднократно уведомлял Подрядчика о выявленных недостатках, выражал свою озабоченность качеством и подходом к выполнению работ Подрядчиком и отмечал риски задержки сроков. Абсолютное большинство этих обращений были проигнорированы. В рамках соблюдения досудебного порядка урегулирования возникших между сторонами Договора разногласий Вам направляется досудебная претензия со следующими требованиями.

1. Стоимость фактически выполненных работ ниже оплаченных, разница должна быть возвращена заказчику.

Согласно п. 4.1. Договора, общая стоимость работ составляет 1 236 000 руб. 00 коп. В рамках исполнения своих обязательств по оплате работ Заказчик передал Подрядчику денежные средства в размере 862 000 рублей, что подтверждается двумя расписками (прилагаются). Для установления стоимости фактически выполненных Подрядчиком работ и их качества, Заказчик обратился в Общество с ограниченной ответственностью «ТехСтройЭксперт». По итогам обследования качества ремонтных работ квартире № 74 по адресу: г. Москва улица Донская, Заказчиком было получено Заключение эксперта.

Согласно выводам, к которым пришел специалист, «стоимость фактически выполненных работ составляет 258 420, 52 рублей (См. приложение Локальная смета №2)» (лист 30 Заключения).

В соответствии с п. 1 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), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 ГК РФ. Разница между стоимостью фактически выполненных работ и оплаченных Заказчиком составляет 603 579 руб. 48 коп. Таким образом, размер неосновательного обогащения равен 603 579 руб. 48 коп. и подлежит возмещению Заказчику.

2. Качество выполненных ремонтных работ не соответствует обязательным требованиям и требуются дополнительные расходы на исправление выявленных недостатков, которые должны быть возмещены Подрядчиком.

В соответствии с п. 1 ст. 29 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее - Закон РФ «О защите прав потребителей»), потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы вправе по своему выбору потребовать возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

Согласно выводам, к которым пришел специалист, «Качество выполненных ремонтных работ не соответствует требованиям нормативно-технических документов, а именно:

- СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87»;

- СП 29.13330.2011 «Полы». (См. исследовательскую часть).

Подрядчиком акты освидетельствования скрытых работ (по устройству холодного/горячего водопровода, канализации, вентиляции, отопления и электротехнической части) не представлены, данный вид работ не может быть принят заказчиком, т. к. отсутствует исполнительная документация, подтверждающая качество и объём выполненных работ, а именно:

РД-11-02-2006, Приказу Ростехнадзора от 26.12.2006 N 1128 (ред. от 09.11.2017) «Об утверждении и введении в действие Требований к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требований, предъявляемых к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения» (лист 30 Заключения).

Также согласно тексту Заключения, «стоимость ремонтных работ для устранения дефектов составляет 664 457,89 рублей с учетом НДС 20%» (лист 30 Заключения). Устранить данные недостатки самостоятельно Заказчик не в силах, поэтому для устранения недостатков выполненных Подрядчиком работ Заказчику потребуется обращение к услугам третьих лиц. Расходы, понесенные Истцом в связи с устранением недостатков, выполненных Подрядчиком работ, подлежат возмещению последним в соответствии с п. 1 ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей».

3. Подрядчик допустил просрочку исполнения договора, сумма неустойки, предусмотренная законом, должна быть присуждена Заказчику.

В соответствии с п. 3.1. Договора, Подрядчик обязуется начать выполнение работ 17.09.2021. Согласно тому же пункту Договора, Подрядчик должен выполнить работы не позднее 17.11.2021. В том же пункте есть положение о том, что общая продолжительность работ составляет 60 рабочих дней. Представляется, что последним днем, когда работы должны быть выполнены, является именно 17.11.2021. Положение о том, что работы должны быть выполнены в течение 60 рабочих дней, т.е. не позднее чем 14.12.2021, прямо противоречит положению о том, Подрядчик должен выполнить работы не позднее

17.11.2021. К данной ситуации должно применяться резервное правило о толковании договора: толкование contra proferentem («против предложившего»), закрепленное в качестве метода в п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора». Согласно названному положению, по смыслу абзаца второй статьи 431 ГК РФ при неясности условий договора и невозможности установить действительную общую волю сторон иным образом толкование условий договора осуществляется в пользу контрагента стороны, которая подготовила проект договора либо предложила формулировку соответствующего условия. Пока не доказано иное, предполагается, что такой стороной было лицо, профессионально осуществляющее деятельность в соответствующей сфере, требующей специальных познаний.

Согласно п. 1 ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения либо период, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или соответственно в любой момент в пределах такого периода. Следует констатировать, что работы в соответствии с условиями Договора до настоящего времени (25.02.2022) не выполнены. Просрочка исполнения обязательств составляет 161 день.

Согласно п. 5 ст. 28 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги).

Соответственно за период просрочки с 17.09.2021 по 25.02.2022 (161 дней), сумма неустойки составляет 3 708 000 руб. 00 коп. Подробный расчет приводится в следующей таблице.

Цена выполнения работ	Период просрочки			Формула	Неустойка
	с	по	дней		
1 236 000 руб. 00 коп.	17.11.2021	25.02.2022	100 день	$1\,236\,000 \times \frac{100}{100} \times 3\%$	3 708 000,00
				Итого (руб.):	3 708 000,00

Вместе с тем, согласно абз. 4 п. 5 ст. 28 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, а потому Заказчик добровольно снижает размер своих требований в данной части до цены договора или 1 236 000 руб. 00 коп.

Применение Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» обосновано в связи со следующим. Подрядчик de facto осуществляет деятельность, отвечающую всем признакам предпринимательской по смыслу п. 1 ст. 2 ГК РФ. Верховный Суд РФ в п. 12 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснил: «Исходя из смысла пункта 4 статьи 23 ГК РФ гражданин, осуществляющий предпринимательскую деятельность без образования юридического лица в нарушение требований, установленных пунктом первым данной статьи, не вправе ссылаться в отношении заключенных им при этом сделок на то, что он не является предпринимателем. К таким сделкам суд применяет законодательство о защите прав потребителей». Прошу не испытывать иллюзий в том, что установление предпринимательского характера Вашей деятельности затруднено или невозможно.

Итого с Подрядчика подлежит взысканию сумма в размере 2 504 036 руб. 89 коп.

В случае отказа или уклонения в удовлетворении требований Заказчика в добровольном порядке Заказчик будет вынужден **обратиться в суд общей юрисдикции** для защиты своих законных интересов, что повлечет для Вас дополнительные расходы в виде:

- наложения ареста на денежные средства и иное имущество в рамках обеспечительных мер (ст. 140 ГПК РФ);

- уплаты государственной пошлины, стоимости экспертизы и услуг представителя и иных судебных расходов (ст. ст. 88 - 104 ГПК РФ);

- взыскание с Ответчика в соответствии с п. 6 ст. 14 Закона РФ «О защите прав потребителей» штрафа в размере 50% процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения прав потребителя;

Ответ на настоящую претензию убедительно прошу направить по вышеуказанным контактными данным в десятидневный срок. В рамках обсуждения представленной информации, а также в целях устранения возможного недопонимания и разногласий, предлагаю провести встречу заинтересованных сторон или обсудить изложенную информацию любым доступным способом.

Приложение:

1. Заключение эксперта;
2. Копия ордера;

Представитель Заказчика

_____ /Курьянов А.А./

<https://msk-legal.ru>