



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;

**Обществу с ограниченной ответственностью
«Поремонтируем»**

ИНН: 9717095429

ОГРН: 1207700371196

129085, город Москва, пр-кт Мира, д. 101 стр. 1, эт 8
пом I ком ч п17в

От представителя _____

- Курьянова Александра Александровича

Адвоката 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 причиненных убытков и возврате неосновательного обогащения

23.02.2022 между _____ (далее – Заказчик) и Обществом с ограниченной ответственностью «Поремонтируем» (далее – Подрядчик) был заключен договор подряда № ГК14697-261.12 (далее – Договор) на выполнение ремонтно-отделочных работ в квартире по адресу: г. Москва, Балаклавский проспект (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. 3.1. Договора, общая стоимость работ составляет 729 890 руб. 00 коп. Вместе с тем, сторонами согласовывались дополнительные работы, что подтверждается подписанными актами выполненных работ. В соответствии с данными актами общая стоимость работ, которые в настоящий момент еще не выполнены в полном объеме, составила 1 091 344 руб. 38 коп. В рамках исполнения своих обязательств по оплате работ Заказчик передал Подрядчику денежные средства в размере 1 091 344 руб. 38 коп., что подтверждается чеками и квитанциями о переводе денежных средств.

Испытывая сомнения в компетентности Подрядчика, в целях установления стоимости фактически выполненных Подрядчиком работ и их качества, Заказчик обратился в Общество с ограниченной ответственностью «ТехСтройЭксперт». По итогам обследования качества ремонтных работ в квартире по адресу г. Москва, Балаклавский проспект, Заказчиком было получено Заключение эксперта. Согласно выводам, к которым

пришел специалист, «стоимость фактически выполненных работ составила 468 727 руб. 09 коп.» (лист 34 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 622 617 руб. 29 коп. Таким образом, размер неосновательного обогащения 622 617 руб. 29 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»;

- рекомендациям по устройству полов к СНиП 3.04.01-87.

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 объем 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».

Также согласно тексту Заключения, «стоимость ремонтных работ для устранения дефектов составляет 1 298 414, 52 рублей с учетом НДС 20%» (лист 34 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. 2.1. Договора, «предварительный срок» начала выполнения работ определен 01.03.2022. Условия для начала работы, указанные в п. 2.1. Договора были соблюдены Заказчиком, поэтому срок начал течь 01.03.2022. В соответствии с п. 2.3. Договора ориентировочный срок окончания работ определен 01.07.2022. Заказчик не допускал просрочек со своей стороны, в связи с чем данный срок является окончательным. Следовательно, последним днем срока, когда работы должны были быть выполнены, является 01.07.2022. Работы в соответствии с условиями Договора в полном объеме до

настоящего времени (13.09.2022) не выполнены. Просрочка исполнения обязательств составляет 74 дней.

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. 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 02.07.2022 по 13.09.2022 (74 дня), сумма неустойки составляет 2 422 784 руб. 52 коп. Подробный расчет приводится в следующей таблице.

Цена договора	Период просрочки			Формула	Неустойка
	с	по	дней		
1 091 344 руб. 38 коп.	02.07.2022	13.09.2022	74	$1\,091\,344,38 \times 74 \times 3\%$	2 422 784,52
				Итого (руб.):	2 422 784,52

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 1 091 344 руб. 38 коп.

Итого с Подрядчика подлежит взысканию сумма в размере 3 012 376 руб. 19 коп.

В случае отказа или уклонения в удовлетворении требований Заказчика в добровольном порядке Заказчика 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 контактным 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./