



**АЛЕКСАНДР КУРЬЯНОВ  
И ПАРТНЁРЫ**  
адвокатское бюро

**Адвокатское бюро г. Москвы**  
**«Александр Курьянов и партнёры»**  
129626, 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](mailto:info@msk-legal.ru)

**Обществу с ограниченной  
ответственностью**  
**«Стильный Ремонт»**  
ИНН: 9722004480  
ОГРН: 1217700321630  
Место нахождения:  
111024, город Москва, Авиамоторная ул, д. 50  
стр. 1, этаж/ком/помещ. подвал/а,б/л ком. 26

**от представителя**  
**Г. Я. С.**

**Курьянова Александра Александровича,**  
адрес для корреспонденции: 129626, г. Москва,  
Проспект мира д. 102, стр. 30, БЦ «Парк мира»  
Адвокатское бюро г. Москвы «Александр  
Курьянов и партнёры»  
тел.: 8 (495) 664-55-96  
адрес электронной почты: [info@msk-legal.ru](mailto:info@msk-legal.ru)

## **ДОСУДЕБНАЯ ПРЕТЕНЗИЯ** **о возмещении причиненных убытков и возврате неосновательного обогащения**

20.02.2023 между Г.Я.С. (далее - **Заказчик**) и Обществом с ограниченной ответственностью «Стильный Ремонт» (далее - **Подрядчик**) был заключен Договор № 8 (далее - Договор) на выполнение ремонтно-отделочных работ по адресу: Московская область, пос. Битца (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. Испытывая сомнения в компетентности Подрядчика, в целях определения качества работ и их объема, Заказчик обратился в Общество с ограниченной ответственностью Экспертно-консультационный центр «А-ЛЕКС». По итогам обследования качества ремонтных работ в Квартире, Заказчиком было получено Заключение специалиста № 02 П.Е.А., обладающей дипломом инженера-строителя, о проведении строительно-технического исследования (далее - Заключение специалиста).

В рамках соблюдения досудебного порядка урегулирования возникших между сторонами Договора разногласий Вам направляется досудебная претензия со следующими требованиями.

**1. Объем фактически выполненных работ не соответствует объему работ, предусмотренному Договором, разница должна быть возвращена Заказчику.**

Согласно смете к Договору, общая стоимость работ с учетом скидки 15 процентов составляет **1 289 264** (один миллион двести девяносто шесть тысяч девятьсот шестьдесят шесть) рублей **00** копеек. За время исполнения Договора Заказчик перечисли

Подрядчику платежным поручениям денежные средства в размере **1 296 966 (один миллион двести девяносто шесть тысяч девятьсот шестьдесят шесть) рублей 00 копеек**. В соответствии с Заключением специалиста стоимость фактически выполненных ремонтных работ на объекте, расположенном по адресу: Московская область, Ленинский городской округ, поселок Битца, составляет 849 268 (восемьсот сорок девять тысяч двести шестьдесят восемь) рублей 32 копейки (л. 23 Заключения специалиста).

Также в соответствии с заключением специалиста Заказчик приобрёл у Подрядчика материалы для ремонта Квартиры на сумму **2 133 579 (два миллиона сто тридцать три тысячи пятьсот семьдесят девять) рублей 60 коп.** Стоимость материалов, использованных при осуществлении фактически выполненных работ, исходя из установленных объемов, составляет **1 209 032 (один миллион двести девять тысяч тридцать два) рубля 80 коп.** (л. 23 Заключения специалиста).

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.

Подрядчик выполнил работы не в полном объеме, что было установлено Заключением специалиста. Также специалистом было установлено, что лишь часть купленных у Подрядчика материалов использована при ремонте Квартиры. Разница между стоимостью фактически выполненных работ и оплаченных Заказчиком определяется следующим образом: 1 296 966 руб. 00 коп. - 849 268 руб. 32 коп. = **447 697 руб. 68 коп.** (четыреста сорок семь тысяч шестьсот девяносто семь рублей и шестьдесят восемь копеек). Разница между стоимостью предоплаченных материалов и использованных при осуществлении выполненных работ определяется следующим образом: 2 133 579 руб. 60 коп. - 1 209 032 руб. 32 коп. = **924 546 руб. 28 коп.** (девятьсот двадцать четыре тысячи пятьсот сорок шесть рублей и двадцать восемь копеек)

Таким образом, неосновательное обогащения в размере **447 697 руб. 68 коп. и 924 546 руб. 28 коп.** подлежит взысканию с Подрядчика.

## **2. Качество выполненных ремонтных работ не соответствует обязательным требованиям и требуются 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 721 ГК РФ качество выполненной подрядчиком работы должно соответствовать условиям договора подряда, а при отсутствии или неполноте условий договора требованиям, обычно предъявляемым к работам соответствующего рода. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, результат выполненной работы должен в момент передачи заказчику обладать свойствами, указанными в договоре или определенными обычно предъявляемыми требованиями, и в пределах разумного срока быть пригодным для установленного договором использования, а если такое использование договором не предусмотрено, для обычного использования результата работы такого рода.

Подрядчик данную обязанность не исполнил, экспертом были выявлены дефекты и отклонения от строительных норм (л. 31 Заключения эксперта). Следовательно, Заказчик вправе реализовать одно из правомочий, предусмотренных п. 1 ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Таким образом, Заказчик требует возмещения убытков по устранению недостатков выполненной работы третьими лицами, которые в соответствии с Заключением специалиста с учетом материалов составляют **1 560 405 (один миллион пятьсот шестьдесят тысяч четыреста пять рублей) 90 копеек.**

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

В соответствии с п. 2.1 Договора работы должны быть начаты 06.03.2023, а согласно п. 2.1.2 должны были быть закончены 14.07.2023. 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 «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).

В настоящий момент (на дату составления Претензии), работы не выполнены в полном объеме, что было установлено в Заключении эксперта. Соответственно за период просрочки с 15.07.2023 по 20.12.2023 (158 дней). Подробный расчет приводится в следующей таблице.

Цена договора	Период неустойки			Формула	Проценты
	с	по	дней		
<b>1 289 264 руб. 00 коп.</b>	15.07.2023	20.12.2023	158	$1\,289\,264 \times 158 \times 3\%$	6 111 111,36 р.
				<b>Итого:</b>	6 111 111,36 р.
				<b>но не более 100%</b>	<b>1 289 264 руб. 00 коп.</b>
<b>Цена договора 1 289 264 руб. 00 коп.</b>					
<b>Размер пени (неустойки): 1 289 264 руб. 00 коп.</b>					

Вместе с тем, согласно абз. 4 п. 5 ст. 28 Закона РФ «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 **1 289 264 руб. 00 коп.**

Заказчик не имеет юридического образования, поэтому для защиты своих законных прав была вынуждена заключить соглашение с адвокатским бюро об оказании юридической помощи, стоимость услуг по которому на дату предъявления претензии составляет 125 000 руб. 00 коп.

Итого с Подрядчика подлежит взысканию сумма в размере 447 697 руб. 68 коп. + 924 546 руб. 28 коп. (неосновательное обогащение) + 1 560 405 руб. 90 коп. (убытки) + 1 289 264 руб. 00 коп. (пени) + 125 000 руб. 00 коп. = **4 346 913 руб. 86 коп.** (четыре миллиона триста сорок шесть тысяч девятьсот тринадцать рублей и восемьдесят шесть копеек).

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);
- взыскания в соответствии с п. 6 ст. 13 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 специалиста № 0215-09/23 о проведении строительно-технического исследования, выданное ООО Экспертно-консультационным центром «А-ЛЕКС».
2. Ордер адвоката.

Представитель Заказчика  
20.12.2023

\_\_\_\_\_ / Курьянов А.А./

Исп.: Городилов Никита Сергеевич  
8 (495) 664-55-96

<https://msk-legal.ru>