Иванову Владимиру Владимировичу

Адрес:  125171, г. Москва, ул. 3-я Радиаторская, д. 1, кв. 2

 От Петрова Юрия Анатольевича

Адрес:  123592, г. Москва, Строгинский б-р, д. 1, корп. 2, кв. 3

Претензия

         Уважаемый Иванов Владимир Владимирович, ввиду неисполнения обязательств, возложенных на Вас Соглашением от 26.11.2014 года, обращаюсь к Вам с данной Претензией и поясняю следующее:

26.11.2014 года между мной,  Петровым Юрием Анатольевичем (Покупателем), и Вами,  Ивановым Владимиром Владимировичем (Продавцом), было заключено Соглашение, согласно которому Продавец обязуется продать Покупателю, а Покупатель приобрести и оплатить объект недвижимости (квартиру), находящийся по адресу: г.  Москва, ул. Маршала Катукова, д. 1, корп. 2, кв. 3.

         В соответствии с п. 12 Соглашения, в обеспечение принятых на себя обязательств по приобретению Объекта Покупатель передал, а Продавец получил денежные средства в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.

         По данному факту,  26.11.2014 года, Вами была написана расписка о получении денежных средств в размере 100 000 (сто тысяч) рублей в качестве задатка по Соглашению от 26.11.2014 года.

         В соответствии с п.  15 Соглашения Договор купли-продажи подписывается сторонами не позднее 10.12.2014 года. Предположительная дата подписания договора купли-продажи 06.12.2014 года, которая может быть изменена соглашением сторон.

         Для надлежащего исполнения обязательств по Соглашению мной были приняты соответствующие меры: а именно – подготовлены денежные средства для оплаты Квартиры по договору купли-продажи, неоднократно направлялись письма и сообщения с просьбой согласования места и времени заключения договора купли-продажи квартиры. Квартира полностью меня устраивала, и я не искал другого варианта для покупки. Но, как позднее выяснилось, что по Вашей инициативе,  квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Маршала Катукова, д. 1, корп. 2, кв. 3], была продана третьему лицу за более высокую цену. Я не был надлежащим образом уведомлен о Вашем отказе от исполнения обязательств по Соглашению от 26.11.2014 года. Данные обстоятельства поставили меня в затруднительное положение и нанесли мне существенные убытки.

         Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

         Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии со ст. 381 ГК РФ, при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (статья 416 ГК РФ) задаток должен быть возвращен. Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка. Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре  не предусмотрено   иное.

Согласно п. 20 Соглашения, в случае если в срок, указанный в п.15 Соглашения, и на согласованных в соответствии с настоящим Соглашением условиях, по инициативе продавца не состоялось подписание договора купли-продажи Объекта (в том числе по причине неисполнения им своих обязательств) указанная в настоящем Соглашении сумма подлежит возврату Покупателю в двойном размере в течение 2-х рабочих дней с момента требования.

Таким образом, Вы, получив в качестве обеспечения обязательства заключить договор купли-продажи Квартиры и в счет оплаты Квартиры задаток в размере 100 000 рублей не выполнили (а точнее, уклонились от исполнения) указанное обязательство и, следовательно, обязаны уплатить мне двойную сумму задатка в размере 200 000 рублей.

05.01.2015 г.  100 000 рублей мне были возвращены, но в нарушение условий Соглашения, Вы отказались вернуть сумму задатка в двойном размере, ссылаясь на быстрый рост курса валют по отношению к рублю и на то, что данный факт является обстоятельством непреодолимой силы (форс-мажор).

Согласно п. 3 ст. 401 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

         Согласно 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. Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором. Если убытки, причиненные кредитору неправомерным пользованием его денежными средствами, превышают сумму процентов, причитающуюся ему на основании пункта 1 настоящей статьи, он вправе требовать от должника возмещения убытков в части, превышающей эту сумму.  Проценты за пользование чужими средствами взимаются по день уплаты суммы этих средств кредитору, если законом, иными правовыми актами или договором не установлен для начисления процентов более короткий срок.

Согласно Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 8 октября 1998 г. №13/14 при расчете подлежащих уплате годовых процентов по ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации число дней в году (месяце) принимается равным соответственно 360 и 30 дням, если иное не установлено соглашением сторон, обязательными для сторон правилами, а также обычаями делового оборота.

Проценты начисляются до момента фактического исполнения денежного обязательства, определяемого исходя из условий о порядке платежей, форме расчетов и положений статьи 316 ГК РФ о месте исполнения денежного обязательства, если иное не установлено законом либо соглашением сторон.

         В рамках ст. 395 ГК РФ я выделяю два периода:

1.Период, за который произведен расчет с 26.11.2014 г.  по 05.01.2015 г. Количество дней просрочки:  41.

Сумма 100 000 рублей (сумма задатка в соответствие с п. 12 Соглашения).

Ставка рефинансирования Банка России с 26.11.2014 г. на момент предъявления претензии составляет 8, 25 %.

Расчет:  100000х41х8,25/36000=939,58 рублей.

Сумма процентов за пользование чужими денежными средствами составит 939,58рублей.

2. Период, за который произведен расчет с 05.01.2015 г.  по 12.01.2015 г.

Количество дней просрочки:  8.

 Сумма 100 000 (сумма, подлежащая возврату при отказе покупателя от совершения сделки).

Ставка рефинансирования Банка России с 26.11.2014 г. на момент предъявления претензии составляет 8, 25 %.

Расчет:  100000х8х8,25/36000=183 рубля.

Сумма процентов за пользование чужими денежными средствами составит 183 рубля.

На основании изложенного, во исполнение обязательств, предусмотренных Соглашением от 26.11.2014 года,

 прошу Вас:

1. Выплатить мне 100 000 рублей, оставшуюся часть задатка, предусмотренного п. 20 Соглашения и ст. 381 ГК РФ.
2. В случае отказа от исполнения обязательств, прошу в письменном виде сообщить мне о причинах и направить ответ по адресу:  123592, г. Москва, Строгинский б-р, д. 1, корп. 2, кв. 3

Дополнительно сообщаю, что в случае добровольного исполнения обязательств по указанному Соглашению, я откажусь от предъявления к Вам требований

- о выплате процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 939,58рублей.

- о выплате процентов за просрочку возврата денежных средств в размере 183 рубля.

В противном случае, я буду вынужден обратиться в суд за защитой моих законных прав. Судебные расходы, затраченные на государственную пошлину в суд, оплату услуг юриста, а также к компенсация морального вреда будут взысканы с Вас в судебном порядке.

Приложение:

1. Копия Соглашения от 26.11.2014 г.
2. Копия расписки от 26.11.2014 г.
3. Копия переписки.

С Уважением, Петров Ю.А.   \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

12.01.2015 г.