Претензия

Об отсутствии оплаты задолженности по договорам аренды

Обоснованное требование ООО «ХХХХХХ» - Арендодатель, изложенные в настоящей претензии об отсутствии оплаты задолженности, обусловлены существенными нарушениями, допущенными ООО «ХХХХХ» - Арендатор, условий договора аренды нежилого помещения, заключенного между Арендодателем и Арендатором (далее Договор).

 Данные требования основаны на нижеприведенных веских обстоятельствах, подтвержденных документально, и правовых нормах, в том числе на:

1. Условиях вышеуказанного договора аренды п.1.1., 4.1.,4.3.
2. Нормах, предусмотренных параграфом 1, 4 ГК РФ.
3. Положениях статей 1,10,307,309,310 ГК РФ.
4. Правовой позиции Высшего Арбитражного Суда РФ, изложенной в Постановлении Пленума ВАС РФ ОТ 17.11.2011г. №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды».
5. Информационном письме Президиума ВАС РФ от 11.01.2002г. №66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».
6. Постановление Пленума ВАС РФ от 06.06.2014г. №35 «О последствиях расторжения договора».
7. Правовой позиции Верховного суда РФ, изложенной в Постановлении Пленума ВС РФ от 23.06.2015г. №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части 1 ГК РФ», обзорах, иных судебных актах.
8. Право Арендодателя привлечь к субсидиарной ответственности контролирующих Арендатора лица (генерального директора, главного бухгалтера, участников общества, иных лиц, контролирующих Арендатора) предусмотренной ст. 9.10. ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Как следует из вышеупомянутого, между Арендодателем и Арендатором заключен договор аренды нежилого помещения. Согласно п.п.1.1. договора аренды Арендатору было передано во временное владение и пользование нежилое помещение, расположенное по следующему адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ общей площадью 2150 кв.

Обязательства, предусмотренные вышеупомянутым договором аренды, осуществляются Арендодателем надлежащим образом, о чем свидетельствует отсутствие каких-либо замечаний, писем, претензий, уведомлений со стороны Арендатора.

В свою очередь Арендатором сделанные существенные нарушения условий договора аренды. В результате ненадлежащих действий и нарушений Арендатором условий договора аренды нежилого помещения Арендодателю наносятся значительные убытки. Этот аргумент Арендодателя является законным и обоснованным ввиду следующего:

В силу п.3. ст. 1 ГК РФ при установлении, осуществлении, защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Согласно п.4. указанной нормы никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны выполняться должным образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями действующего законодательства. Согласно п.1ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не может быть допущено.

Как действительно считает Арендодатель, Арендатор, значительно серьезно нарушает условия договора аренды, не выполняет возложенные на себя обязательства должным образом в соответствии с условиями обязательства, по сути, происходит односторонний отказ от исполнения обязанностей, предусмотренных договором аренды.

В силу п.4.1. договора аренды плата за пользование помещением общей площадью 2150 кв.м. составляет 18000 рублей за один кв.м. в год. В соответствии с пунктом 4.2., 4.3. договора аренды Арендатор обязан выполнять в установленные сроки оплаты за аренду помещения, а также сопутствующие услуги, такие как коммунальные платежи, предоставляемые Арендодателем. Согласно п. 5 и 4.6 договора аренды оплата производится Арендатором, как только подписан акт приема-передачи нежилого помещения ежемесячно в течении 10 (десяти) банковских дней текущего месяца после выставления бухгалтерских документов Арендодателем.

Так как Арендатором нарушены важные условия договора аренды, в том числе относящихся к срокам оплаты.

Арендодатель многократно письменно и устно обращал внимание Арендатора на необходимость должным образом выполнения условий договора аренды. Тем не менее многочисленные обращения, уведомления, претензии и требования Арендодателя по этому вопросу были проигнорированы Арендатором. Осуществлять выполнение обязательств договора аренды необходимым образом Арендатор отказывается. Такое поведение говорит о не только о существенных нарушениях условий договора аренды, но и злоупотребления правом Арендатором, что является крайне недопустимым. Согласно ст.10 ГК РФ не допускается осуществление гражданских прав исключительно с намерениями причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведено недобросовестное выполнение гражданских прав.

Из большого количества претензий, отправленных Арендатору, которые ими получены (наличие доказательств вручения, получения имеются), из Актов сверки, многочисленно направленных Арендатору, а также актов сверки взаимных расчетов за период с 01.01.2016г. по 31.05.2017гг., подписанного Арендодателем и Арендатором, задолженность последнего составляет: 2 000 000,00 рублей.

По состоянию на текущую дату в сумме вышеуказанной задолженности не входит неустойки, начисление которых предусмотрено в п.8.6. договора аренды нежилого помещения. Напоминаем, что согласно данному пункту в случае отсутствия оплаты в указанные сроки, установленные договором аренды, Арендодатель имеет законное право взыскать с Арендатора неустойку в размере 0,5% от неуплаченной суммы за каждый просроченный день.

Не выполняя расчет за просрочку, допущенную Арендатором за предыдущий срок в полном объеме, минимальный размер неустойки за каждый день просрочки в данный момент составляет 10000,00 рублей.

Расчет приведен далее:

**2000000,00 рублей (сумма долга) \* 1 один день просрочки \* 0,5% (% неустойка) = 10000,00 рублей.**

Особое внимание!

Указанная сумма является минимальной суммой, рассчитанной на 31.05.2017г., эквивалентной сумме просрочки за каждый день, не включается в себя предыдущие суммы пеней. От сюда следует, при полном расчете сумма данной неустойки увеличиться во много раз.

В соответствии со ст. 330 ГК РФ неустойка признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств, в частности просрочки оплаты. По требованию об уплате неустойке кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно ст.614 ГК РФ Арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок и условия, сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В силу ст.619 ГК РФ по требованию Арендодателя договора аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда Арендатор более 2 раз подряд не внес своевременно арендную плату.

Посей день обязанность Арендатора по оплате арендных платежей не исполнены, в результате чего образовалась задолженность в приведенном выше размере.

Имеем право полагать на то, что наши приведенные доводы, указанные в данной претензии, окажутся убедительными.

При выполнении законных требований Арендодателя, изложенных в данной претензии в нижеуказанный срок, просим Арендатора обратить свое внимание на следующее:

1. Окончание срока действия договора аренды не означает прекращение обязательств Арендатора или невозможность взыскания задолженности и неустойки, что подтверждается правовой позицией Постановление Пленума ВАС РФ от 06.06.2014г. № 35 «О последствиях расторжения договора», Информационным письмом Президиума ВАС РФ от 21.12.2005г. №104 «Обзор практики применения арбитражными судами норм ГК РФ о некоторых основаниях прекращения обязательств», а так же Постановление Пленума Верховного суда РФ №7 от 24.03.2016г. «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств.
2. Арендодатель указывает минимальную сумму неустойки по состоянию на 31.05.2017г., только за 1 день. При выполнении требований Арендодателя, в указанный срок Арендодатель предъявит к взысканию суммы пени в полном объеме, далее последовательно увеличивая ее размер за каждый последующий день просрочки.
3. В случае полного или частичного отказа от удовлетворения данной претензии в указанный срок, Арендодатель обратиться в арбитражный суд для принудительного взыскания с Арендатора всей денежной суммы, в том числе и неустойку, а также причиненные Арендодателю убытки.
4. В случае обращения в арбитражный суд Арендодатель включит в исковое заявление требование об оплате ответчиком госпошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела, а также расходы на оплату услуг адвокатов и юристов, привлеченных для разрешения настоящего спроса в досудебном и судебном порядке. В исковое заявление так же будет включено ходатайство о принятии обеспечительных мер в виде наложения ареста на денежные средства (в том числе денежные средства, которые будут в дальнейшем поступать на расчетный счет) и иное имущество, находящееся с собственности Арендатора, а также о запрете совершения любых юридических значимых действий (реорганизация, банкротство, внесения изменений в учредительные документы и т.д.).
5. Представители Арендодателя осуществляют ежедневный контроль и мониторинг за действием Арендатора, в том числе за возможными организационными изменениями, сменой единоличного исполнительного органа, изменения юридического адреса и состава участников, возможными реорганизациями или ликвидации Арендатора, иными действиями Арендатора, направленными на уклонения от выполнения обязательств, предусмотренных договором аренды. В случае осуществления Арендатором хотя бы одного из вышеуказанных действий Арендодатель направит возражения в адрес ИФНС г. Москва о запрете на осуществление соответствующего действия со стороны Арендатора.
6. Неправомерные действия Арендатора причиняют значительные убытки Арендодателю, которые возникли в том числе из невозможности ненадлежащего исполнения Арендодателем своих обязательств по кредитным соглашениям, заключенными Арендодателем с кредитными организациями, и выплатой им денежных средств в счет погашения взятых кредиторов. Указанные убытки, причиненные Арендодателю, войдут в состав требований Арендодателя о возмещения убытков.
7. Арендодатель оставляет за собой право инициировать процедуру банкротства Арендатора или самостоятельно участвовать в предполагаемой процедуре банкротства, а также привлечь к субсидиарной ответственности контролирующих Арендатора участников, единоличный исполнительный орган Арендатора. Так же напоминаем согласно ст.9,10 ФЗ, «О несостоятельности (банкротстве)», параллельно с заявлением о признании Арендатора банкротом будет подано заявление о привлечении к субсидиарной ответственности контролирующих Арендатора лиц (руководителя, главного бухгалтера, участников общества).
8. Арендодатель оставляет право за собой право на осуществлении иных действий, предусмотренных условиями договора аренды и действующим законодательством, направленными на принудительное взыскание задолженности и возникшей неустойки.
9. Арендодатель предпримет иные правомерные действия, направленные на привлечение физических и юридических лиц, представляющих и контролирующих юридическое лицо Арендатора, к уголовной, административной и гражданской ответственности. В частности, Арендодатель в течении 10 календарных дней будут подготовлены и направленны необходимые заявления, подтверждающие незаконность действия Арендатора и контролирующих его лиц, подтверждающие факты мошенничества незаконной предпринимательской деятельности, осуществляемой Арендатором и контролирующими его лицами, в правоохранительные налоговые, контрольно- надзорные и иные госорганы в том числе:

В Генеральную прокуратору РФ;

В Прокуратуру г. Москвы;
В Главное Управление Экономической Безопасности и противодействия коррупции ГУ МВД России;

В Главное Управление МВД РФ;

В Следственный Комитет РФ.

**Искренне надеемся на Ваше взаимопонимание и погашение образовавшейся задолженности в указанный срок.**

 **В целях мирного (досудебного) урегулирования спора Вы можете связаться посредством использования телефонной связи с представителем Арендодателя по телефону: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

**На основании вышеизложенного, руководствуясь условиями договора аренды, вышеуказанными и иными нормами действующего законодательства, принципами добросовестности и справедливости, в целях мирного урегулирования спора, прекращение возможного судебного спора и уменьшения судебных расходов.**

**Просим в срок до \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**

1. **Оплатить задолженность в размере 2000000,00 рублей возникшую в результате неоднократных существенных нарушений условий договора аренды нежилого помещения.**
2. **Предпринять все необходимые, разумные и зависящие от Арендатора, действия, направленные на надлежащее выполнение своих обязательств, на уменьшение размера причиненных и причиняемых Арендодателю убытков.**

**В случае, если Арендатором не будут выполнены требования, указанные в данной претензии и в ранее отправленных Арендатору документах, не будет предприняты разумные и зависящие от последнего меры, направленные на прекращение существенных нарушений условий договора аренды нежилого помещения, на устранение препятствий Арендодатель будет вынужден обратиться в Арбитражный суд г. Москвы с исковым требованиями о досрочном расторжении договора аренды, возмещения убытков неустойки в полном объеме, а так же возложении на Арендатора судебных расходов.**

 **Акт сверки взаимных расчетов за период \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ прилагается.**