

ЛУЧШИЕ ПРИМЕРЫ
<ОБРАЩЕНИЯ - ПРЕТЕНЗИИ - ПИСЬМА>
<ОТВЕТЫ НА ТРЕБОВАНИЯ>
<СУДЕБНЫЕ ДОКУМЕНТЫ>



ИСХОДЯЩИЙ ДОКУМЕНТ

ХРЕСТОМАТИЯ ЮРИДИЧЕСКОГО ПИСЬМА

ТАТЬЯНА КОТОВА

Татьяна Котова

**Исходящий документ.
Хрестоматия
юридического письма**

«Издательские решения»

Котова Т. А.

Исходящий документ. Хрестоматия юридического письма /
Т. А. Котова — «Издательские решения»,

ISBN 978-5-00-518150-3

Сборник образцов делового и юридического письма представляет собой публикацию ярких и конкретных примеров творческих решений для составления и написания «бумаг официального содержания». Собранные в руководстве образцы не являются стандартными формами документов. Они окажут помощь в передаче собственного авторского почерка. Ведь развитое красноречие — это профессиональное достоинство юрисконсульта, благодаря которому его «ходатайствования» и «притязания» удовлетворяются, репутация упрочняется.

ISBN 978-5-00-518150-3

© Котова Т. А.
© Издательские решения

Содержание

Введение:	6
1.2	11
ТРЕБОВАНИЕ	21
ТРЕБОВАНИЕ	24
Конец ознакомительного фрагмента.	27

Исходящий документ

Хрестоматия юридического письма

Редактор Татьяна Александровна Котова

ISBN 978-5-0051-8150-3

Создано в интеллектуальной издательской системе Ridero

Введение:

Сборник образцов делового и юридического письма представляет собой публикацию наглядных, ярких и конкретных примеров творческих решений для составления и написания «бумаг официального содержания».

Издание адресовано практикующим юрисконсультам, работающим в любой организации, и в особенности, на предприятии розничной торговли, компании, специализирующейся на сдаче в аренду нежилых коммерческих помещений.

Собранные в этом руководстве образцы не являются стандартными бланками и формами типологических моделей писем делового и юридического содержания. Они окажут помощь в передаче собственного авторского творческого почерка. Потому что развитое красноречие – это профессиональное достоинство юрисконсульта, благодаря которому его «ходатайствования» и «притязания» удовлетворяются, репутация упрочняется.

СОДЕРЖАНИЕ:

1. Юридические документы (письма), исходящие от арендатора к арендодателю (найдут применение во взаимоотношениях арендатора и арендодателя по коммерческой аренде помещения при решении арендатором тех или иных вопросов касательно обеспечения интересов арендатора).

1.1 Обращение арендатора к арендодателю о невышении арендной платы, в ответ на его уведомление о повышении платы за аренду.

1.2 Обращение арендатора к арендодателю о снижении арендной платы.

1.3 Обращение арендатора к арендодателю об изменении условия оплаты аренды с фиксированной суммы платы на условие о начислении платы, исходя из установленного процента от товарооборота магазина арендатора, когда это в интересах арендатора.

1.4 Обращение арендатора к арендодателю об обустройстве места разгрузки товара в удобном для магазина (арендатора) месте.

1.5 Ответ арендатора на требование арендодателя в случае, когда он настаивает на том, чтобы возложить ответственность за пожарную безопасность помещения на арендатора.

1.6 Ответ арендатора на требование арендодателя в случае, когда он настаивает на том, чтобы изменить условие об оплате аренды и угрожает расторжением договора в одностороннем порядке.

2. Претензии (требования), исходящие от арендатора к арендодателю с целью отстаивания своих интересов.

2.1 Требование (претензия) арендатора к арендодателю, если выполняемые им ремонтные работы создают неудобства арендатору.

2.2 Требование (претензия) арендатора к арендодателю об устранении недостатков в помещении.

2.3 Требование (претензия) арендатора к арендодателю об устранении недостатков в помещении.

2.4 Требование (претензия) арендатора к арендодателю об устранении нарушения какого-либо договорного обязательства (условия договора).

2.5 Требование арендатора к арендодателю о предоставлении надлежащего расчета по начисленным и предъявленным арендатору суммам компенсации за коммунальные ресурсы (электроэнергию, водоснабжение, водоотведение).

2.6 Повторное требование (претензия) арендатора к арендодателю об устранении недостатков в помещении, в случае возражений с его стороны о том, что недостатки возникли по вине арендатора.

2.7 Требование арендатора к арендодателю о ремонте коммунальных систем (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения).

3. Ответные письма арендатора на предложения, претензии арендодателя.

3.1 Ответ арендатора на предложение арендодателя, переустроить арендуемое помещение (магазин арендатора) «удобным для него образом».

3.2 Ответ арендатора арендодателю на его требование об устранении ненадлежащего использования арендуемых помещений и изменении условия о цене аренды.

4. Письма (обращения) организации по части административно-хозяйственной и иной экономической деятельности.

4.1 Обращения организации-заемщика к организации – займодавцу о прощении пени за несвоевременный возврат суммы займа.

4.2 Письмо в организацию предоставления хозяйственной/коммунальной услуги в связи с непредставлением/ненадлежащим представлением документов первичного бухгалтерского учета.

5. Ответы организации розничной торговли (магазина) на претензии и жалобы покупателей (потребителей).

5.1 Ответ организации торговли (магазина) посетителю о плохом качестве обслуживания.

5.2 Ответ организации (магазина) на претензию покупателя в связи с недостатком товара (поломка после истечения гарантийного срока).

5.3 Ответ организации (магазина) на претензию покупателя в связи с пропажей вещей в камере хранения магазина (если нет подтверждения, то есть – только со слов покупателя).

5.4 Ответ организации (магазина) на претензию покупателя вернуть деньги за товар, при этом возвращаемая вещь имеет явно выраженное повреждение (трещину, раскол), возникшее по вине покупателя после продажи.

5.5 Ответ организации (магазина) на жалобу покупателя на некачественность продовольственного товара (продуктов).

5.6 Ответ на претензию покупателя о компенсации морального вреда в связи с причинением вреда здоровью.

6. Обращения организации (коммерческого предприятия) в компетентные органы с целью получения содействия в решении значимых проблем.

6.1 Жалоба в прокуратуру на государственного (муниципального) заказчика с целью ускорить им выполнение своего обязательства по оплате поставленного товара (выполненной работы) – если им допускается задержка. *(найдет применение как упрощенная альтернатива судебному взысканию).*

6.2 Обращение в органы управления и контроля с целью оказать содействие по устранению возможных злоупотреблений при организации государственных/муниципальных закупок.

7. Юридические документы (письма), исходящие от арендодателя к арендатору (найнут применение для решения арендных вопросов в интересах арендодателя).

7.1 Обращение арендодателя к арендатору в форме «мягкого настаивания», когда арендатор нарушает исполнение обязательств.

7.2 Ответ арендодателя на запрос арендатора о выполнении в арендуемом помещении небольших ремонтных работ.

7.3 Ответ арендодателя на обращение арендатора об организации места для ТКО (отходов) и установке контейнера, если у арендодателя нет намерения брать на себя это обязательство.

7.4 Требование (претензия) арендодателя к арендатору по уплате неустойки в связи с нарушением обязательства, не связанного с просрочкой арендной платы.

7.5 Требование (претензия) арендодателя к арендатору по уплате неустойки в связи с допущенными просрочками уплаты арендной платы.

7.6 Требование (претензия) арендодателя к арендатору об уплате штрафа в связи с неисполнением договорного обязательства (на примере – по исполнению условия договора о том, что арендатор в установленный срок обязан заключить самостоятельно от своего имени (прямые) договоры с ресурсоснабжающими организациями).

7.7 Сообщение от арендодателя (заключившего договор как физическое лицо) для внесения изменений в договор при его регистрации в качестве индивидуального предпринимателя.

8. Юридические документы, сопутствующие делам о привлечении организации к административной ответственности.

8.1 Объяснения организации (магазина) при привлечении к административной ответственности по результатам проверки качества и безопасности пищевых продуктов и ходатайство о применении наказания в виде предупреждения.

8.2 Ответ организации (работодателя) на запрос трудовой инспекции, в случае если работником была подана жалоба на невыплату ему премиальной части заработной платы.

8.3 Объяснения должностного лица предприятия торговли (магазина) при рассмотрении дела о привлечении к административной ответственности за продажу алкоголя несовершеннолетнему лицу.

8.4 Жалоба на Постановление о назначении административного наказания (на примере обжалования результатов проверки трудовой инспекции).

8.5 Жалоба (вариант 2) на Постановление о назначении административного наказания (обжалование Постановления трудовой инспекции о привлечении к ответственности юридического лица в том случае, если ответственность должно нести должностное лицо (директор обособленного подразделения (магазина)).

9. Судебные и процессуальные документы (для обеспечения судебной защиты организации в статусе истца, ответчика).

9.1 Исковое заявление (о взыскании неустойки с арендатора за все периоды просрочки, «накопленные» три года, когда арендатор платил, но с просрочками, в итоге арендодатель взыскал с него эти «просроченные дни» в существенном размере, даже при том, что в договоре аренды есть ограничение на размер требования неустойки).

9.2 Отзыв на исковое заявление (арендатора к арендодателю о взыскании арендной платы за период «арендных каникул»).

9.3 Отзыв на исковое заявление о признании реконструкции сданного в аренду помещения незаконной.

9.4 Отзыв на исковое заявление о возмещении ущерба, причиненного посетителю магазина (*событие – удар торговой тележкой автомобиля на парковке магазина*).

9.5 Отзыв на исковое заявление о взыскании компенсации морального вреда за причинение вреда за причинение вреда здоровью (*однако организация (магазин) не будет признавать его требования, так как находит их несостоятельными*).

1

1.1

ПРИМЕНЕНИЕ:

ОБРАЩЕНИЕ К АРЕНДОДАТЕЛЮ О НЕПОВЫШЕНИИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, ЕСЛИ ОТ НЕГО ПОЛУЧЕНО УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРЕДСТОЯЩЕМ ИЗМЕНЕНИИ

Исх. № ____ от «____» _____ 2020г. Россия, г. _____

Директору

ООО «_____»

Ф.И.О.

_____, _____,

г. _____, ул. _____, д. ____

Уважаемый _____!

От Вас получено уведомление об изменении размера арендной платы с «____» _____ 2020г.

И, между ООО «_____» и ООО «_____» заключен договор долгосрочной аренды, который нашей компанией исполняется надлежащим образом *в течение года, например*.

В свою очередь, впредь гарантируем своевременное и добросовестное исполнение своих обязательств.

А также хоте ли бы рассчитывать на понимание и содействие с Вашей стороны. – *вариант 1 (общий)*.

А также хоте ли бы рассчитывать на понимание и содействие с Вашей стороны в условиях необходимости бизнес-адаптация в соответствии с пандемической и экономической ситуацией в стране.

Полагаю, что, в том числе, возникшие обстоятельства пандемии, связанные с этим социальные и экономические последствия, не лучшим образом отразились на нашем положении как арендатора, не зависят от нашей воли и практически попадают под определение обстоятельств непреодолимой силы.

При таковых обстоятельствах этот существенный вопрос арендной платы в рамках ограничения экономической деятельности арендаторов был предметом рассмотрения Правительства РФ, в результате чего 01.04.2020г. вступил в силу ФЗ №98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные акты РФ по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», согласно требованиям которого арендодатель обязан рассмотреть льготные условия по арендной плате, в том числе, снизить размер арендной платы. – *вариант 2 (специальный, исходя из обстоятельств пандемии)*.

В частности, учитывая специфику места расположения магазина и некоторые другие коммерческие факторы в сфере организации розничной торговли, должная покупательская способность ожидается только в дальнейшем.

Поэтому прошу Вас об уступке – не применять право на увеличение арендной платы, так как выполнение этого условия не сможет обеспечить рентабельное содержание магазина в текущий момент.

С пониманием, что Вы также несете различные расходы, связанные с содержанием имущества, со своей стороны гарантирую, что ООО «_____» будет продолжать использовать все возможные способы для увеличения финансовых показателей, стабилизации и достижения самых положительных результатов в нашей совместной перспективной деятельности.

Благодарю за рассмотрение нашей просьбы.

Директор ООО «_____»
_____/_____/

1.2

ПРИМЕНЕНИЕ: ОБРАЩЕНИЕ К АРЕНДОДАТЕЛЮ О СНИЖЕНИИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Исх. № _____ от «_____» _____ 2020г. Россия, г. _____

Директору

ООО «_____»

Ф.И.О.

г. _____, ул. _____, д. ____

Уважаемый _____!

Между ООО «_____» и ООО «_____» заключен договор аренды № ____ недвижимого имущества от «____» _____ 20__ г., который нашей компанией исполняется надлежащим образом.

В свою очередь, и впредь гарантируем своевременное и добросовестное соблюдение своих обязательств. И хотели бы также рассчитывать на понимание и содействие с Вашей стороны в условиях необходимости бизнес-адаптации в соответствии с экономической ситуацией в стране.

Так, статьей 614 Гражданского Кодекса Российской Федерации, пунктом 4, предусмотрена возможность уменьшения арендной платы следующим образом: «Если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились».

Полагаю, что, в том числе, возникшие обстоятельства пандемии (иные кризисные обстоятельства) – как вариант, связанные с этим социальные и экономические последствия, не лучшим образом отразились на нашем положении как арендатора, не зависят от нашей воли и практически попадают под определение обстоятельств непреодолимой силы.

Учитывая вышесказанное, прошу Вас найти возможность изменения размера арендной платы путем установления её размера _____.

С пониманием, что Вы также несете различные расходы, связанные с содержанием имущества, со своей стороны гарантирую, что ООО «_____» будет продолжать использовать все возможные способы для увеличения финансовых показателей, стабилизации и достижения самых положительных результатов в нашей совместной перспективной деятельности.

Для чего прошу Вас, по возможности не затягивая, сообщить о своем решении, после чего мы представим Вам дополнительное соглашение к договору согласно обозначенных Вами условий.

Выражаю благодарность за рассмотрение нашей просьбы.

Директор ООО «_____»
_____/_____/

1.3

ПРИМЕНЕНИЕ:

ОБРАЩЕНИЕ К АРЕНДОДАТЕЛЮ ОБ ИЗМЕНЕНИИ УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ АРЕНДЫ – С ФИКСИРОВАННОЙ СУММЫ ПЛАТЫ НА УСЛОВИЕ О НАЧИСЛЕНИИ ПЛАТЫ, ИСХОДЯ ИЗ УСТАНОВЛЕННОГО ПРОЦЕНТА ОТ ТОВАРООБОРОТА (МАГАЗИНА, НАПРИМЕР) АРЕНДАТОРА

Исх. № _____ от «_____» _____ 2020г. Россия, г. _____

Директору

ООО «_____»

Ф.И.О.

_____, _____,

г. _____, ул. _____, д. ____

Уважаемый _____!

«____» _____ 2020 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «_____» и Обществом с ограниченной ответственностью «_____» заключен договор аренды недвижимого имущества № _____, в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: _____ обл., г. _____, ул. _____, д.____, который нашей компанией исполняется надлежащим образом.

В свою очередь, и впредь гарантируем своевременное и добросовестное исполнение обязательств. И хотели бы рассчитывать на понимание и содействие с Вашей стороны в условиях необходимости бизнес-адаптации нового торгового объекта, имеющего, к сожалению, на данный момент показатели прибыли ниже прогнозируемых.

Условием пункта _____ договора стороны предусмотрели, что: *«Арендная плата составляет _____ рублей в месяц (НДС не облагается) за 1 кв. м».*

При существующих финансовых условиях договора аренды магазин не приносит прибыли, и даже не окупает расходы. Вопреки ожидаемого показателя выручки в размере 15 млн. рублей, такой показатель сейчас составляет 3,5 млн. рублей.

В данной связи, по причине критической нерентабельности торгового объекта, до нормализации финансовых показателей выручки магазина до 10 млн. рублей, мы вынуждены обратиться к Вам с предложением о пересмотре размера арендной ставки по Договору аренды.

Поэтому прошу Вас найти возможность изменения размера арендной платы путем установления её размера, исходя из 2% от ежемесячного товарооборота объекта (магазина).

С пониманием, что Вы также несете различные расходы, связанные с содержанием имущества, со своей стороны гарантирую, что ООО «_____» будет продолжать использовать все возможные способы для увеличения финансовых показателей, стабилизации и достижения самых положительных результатов в нашей совместной перспективной деятельности.

Однако также следует признать, что если соглашение об изменении условий арендной платы не сможет быть достигнуто, то единственным возможным последствием этого станет только односторонний отказ арендатора от дальнейшего исполнения договора (одностороннее расторжение) на основании пункта _____ договора. – как вариант.

В соответствии с пунктом _____ договора наша организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор путем письменного уведомления другой стороны об этом не менее чем за _____ календарных дней до даты расторжения. Договор в данном случае считается расторгнутым по истечении _____ календарных дней с даты получения письменного уведомления второй стороной.

Это обстоятельство прекращения договора, без согласия арендодателя, соглашения сторон станет неизбежным, так как императивным образом разрешается законом на основании правомочия статьи 450.1 Гражданского кодекса РФ:

Предоставленное Гражданским кодексом РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) (статья 310) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным.

Для чего прошу Вас, по возможности не затягивая, сообщить о своем решении, после чего мы представим Вам дополнительное соглашение к договору согласно обозначенных Вами условий.

Выражаю благодарность за рассмотрение нашей просьбы.

Директор ООО «_____»
_____/_____/

1.4

ПРИМЕНЕНИЕ:

ОБРАЩЕНИЕ К АРЕНДОДАТЕЛЮ ОБ ОБУСТРОЙСТВЕ МЕСТА РАЗГРУЗКИ ТОВАРА В УДОБНОМ ДЛЯ МАГАЗИНА (АРЕНДАТОРА) МЕСТЕ

Исх. № _____ от «_____» _____ 2020г. Россия, г. _____

Директору
ООО «_____»
Ф.И.О.

_____, _____,
г. _____, ул. _____, д. ____

Уважаемый _____!

Между ООО «_____» и ООО «_____» заключен договор аренды № _____ недвижимого имущества от «_____» _____ 20__г.

В связи с возникшей спорной ситуацией о размещении места разгрузки товара для целей магазина, прошу Вас урегулировать неблагоприятные обстоятельства и найти компромиссное решение, исходя из следующего:

В соответствии с п.п. _____ договора Арендодатель обязан *не чинить препятствий арендатору в правомерном использовании нежилого помещения. Обеспечивать содействие арендатору по всем вопросам эксплуатации помещения (включая по вопросам вынужденного ремонта). Арендодатель обязан обеспечивать беспрепятственный доступ к нежилому помещению сотрудникам, транспорту, заказчикам арендатора (как вариант).*

Соответственно, справедливо будет утверждать, что арендодатель при заключении договора гарантировал – решать необходимые вопросы для устранения препятствий в использовании помещения.

Также, в данной связи, следует учесть положения статьи 642 Гражданского кодекса РФ:

«Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования земельным участком, который занят зданием или сооружением и необходим для его использования в соответствии с его назначением.

Аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка».

Таким образом, арендатор вправе использовать зону разгрузки, подходящим для целей магазина способом.

В случае размещения зоны разгрузки на парковке автотранспорта, что напрямую не противоречит ПДД, однако по факту может создавать нарушения по п. 12.2 ПДД (создание угрозы движения, не видно знаков и т.п.) и прочие аварийные ситуации.

Поэтому прошу обеспечить обустройство места разгрузки товара магазина, с сопутствующим этому необходимым переустройством помещения магазина.

Оставление зоны складирования товара в прежнем месте не представляется возможным, так как это создаст угрозу жизни и безопасности посетителей магазина. Согласно пункта 5.4 СП 2.3.6.1066—01: «Помещения для хранения и подготовки пищевых продуктов к продаже должны быть приближены к загрузочным и местам реализации и не должны быть проходными».

В свою очередь, арендатор также вправе обратиться к арендодателю с просьбой о реконструкции помещения в связи с возникшей необходимостью на основании статьи 616 Гражданского кодекса РФ, согласно которой арендодатель имеет перед арендатором обязательство — за свой счет производить капитальный ремонт, в том числе, в связи с возникшей необходимостью.

Полагаю, следует принять во внимание и то, что на основании статьи 612 Гражданского кодекса РФ: «Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках. При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества; непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя; потребовать досрочного расторжения договора».

На основании вышеизложенного, прошу обеспечить условия размещения места разгрузки товара магазина в соответствии с требованиями пункта 5.4 СП 2.3.6.1066—01, и при необходимости, выполнить реконструкцию и переустройство арендуемого помещения.

Выражаю благодарность за рассмотрение нашей просьбы.

Директор ООО «_____»

_____/_____/

1.5

ПРИМЕНЕНИЕ:

ОТВЕТ АРЕНДАТОРА НА ТРЕБОВАНИЕ АРЕНДОДАТЕЛЯ В СЛУЧАЕ, КОГДА ОН НАСТАИВАЕТ НА ТОМ, ЧТОБЫ ИЗМЕНИТЬ УСЛОВИЕ ОБ ОПЛАТЕ

АРЕНДЫ И УГРОЖАЕТ РАСТОРЖЕНИЕМ ДОГОВОРА В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ

Исх. № _____ от «_____» _____ 2020г. Россия, г. _____

Директору

ООО «_____»

Ф.И.О.

_____, _____,

г. _____, ул. _____, д. ____

Уважаемый _____!

Между ООО «_____» и ООО «_____» заключен и исполняется договор аренды нежилого помещения № _____ от _____ г.

Со своей стороны, выражаю Вам гарантии, что и в дальнейшем наше предприятие будет исполнять свои обязательства на принципах добросовестности, соблюдения условий договора и закона.

Вместе с тем, считаю Ваше требование «об изменении условия арендной платы, которое, в случае его неудовлетворения, может повлечь расторжение договора», на основании статьи 450 Гражданского кодекса РФ, не соответствующим договору, закону и правоприменительной практике, что подтверждается следующим:

В соответствии со статьей 450 Гражданского кодекса РФ:

«1. Изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

2. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

3. Сторона, которой настоящим Кодексом, другими законами или договором предоставлено право на одностороннее изменение договора, должна при осуществлении этого права действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором».

Исходя из условий договора Вам не представлено право одностороннего изменения и/или расторжения договора.

Как следует из Ваших аргументов, о том, что неизменённые условия арендной платы наносит ущерб, в значительной степени лишаящий того, на что Вы были вправе рассчитывать при заключении договора, Вы применяете условия пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса РФ для использования оснований расторжения договора, установленных статьей 451 Гражданского кодекса РФ.

Однако, считаю должным обратить внимание, что Ваше намерение основано на не вполне верной квалификации статьи 451 Гражданского кодекса РФ. Из однообразной судебной практики следует, что установленный обоюдно сторонами размер арендной платы является предпринимательским риском арендодателя, а не «существенным изменением обстоятельств» по основаниям статьи 451 Гражданского кодекса РФ.

Перечисленные обстоятельства не подпадают под квалификацию применяемой статьи 451 Гражданского кодекса РФ, поскольку в пункте 2 данной статьи регламентировано следующее:

«Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

4) из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона».

В дополнение, в пункте 1 статьи 451 Гражданского кодекса РФ также дается указание на то, что: «Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях».

Таким образом, при наличии существенно изменившихся обстоятельств расторжение договора судебным решением по правилам статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации возможно только в исключительных случаях.

Однако, исходя из нижеприведенной судебной практики и оценки, даваемой судами обстоятельствам, которые истцы заявляли в качестве существенно изменившихся обстоятельств для расторжения договоров аренды, приведенные в настоящем иске основания для расторжения аренды являются далеко не относящимися к исключительным обстоятельствам. Следует отметить, что большое количество отказов в расторжении договоров существенно превышает положительные решения.

Напротив, требование истца нарушает принцип свободы сторон в выборе договорных условий и принцип стабильности гражданских правоотношений, принцип обязательности исполнения обязательств, и к тому же, будучи основанным на заявлениях, без приведения им доказательств в соответствии с требованиями статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса РФ, свидетельствуют лишь о нарушении основных начал гражданского законодательства, установленных в статье 1 Гражданского кодекса РФ:

Непосредственно судебные решения по предмету существенно изменившихся условий для расторжения договоров аренды сводятся к следующему.

В Постановлении Федерального арбитражного суд Московского округа от 15 июля 2014 г. N Ф05—6732/14 по делу N А41—61151/2013 указал, что:

«ГК РФ допускает возможность изменения или расторжения договора в связи с существенно изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при его заключении, только в строго ограниченных, прямо предусмотренных случаях.

Само по себе существенное изменение обстоятельств не является основанием для изменения договора, если иное предусмотрено договором или вытекает из его существа.

Причиной расторжения договора в связи с существенным изменением обстоятельств является комплекс условий, делающих его буквальное исполнение разорительным для заинтересованной стороны (истца).

В данном случае существенное изменение обстоятельств приводит к значительно большей обременительности исполнения, но не к полной или частичной невозможности исполнения обязательств.

Обстоятельства, на которые ссылается арендодатель, относятся к обычным рискам. Поэтому он должен был учитывать их при осуществлении коммерческой деятельности.

Иное толкование положений ГК РФ подрывает правовую определенность между участниками гражданского оборота и его стабильность, нарушает принцип соблюдения баланса законных интересов равноправных участников гражданских правоотношений, добросовестно исполняющих свои обязательства».

В то время как даже отсутствие бюджетного финансирования не является основанием для расторжения аренды (постановления АС ЗападноСибирского округа от 19.06.2015 № Ф04—20025/2015 по делу № А46—10655/2014, Московского округа от 17.03.2015 № Ф05—17245/2014 по делу № А40—5807/14).

В этой связи обстоятельства изменения цены аренды на рынке вообще не находят квалификации по статье 451 Гражданского кодекса РФ и не имеют никакого значения для рассмотрения дела.

Более того, такие изменения как повышение стоимости аренды, суды не признают существенными, поскольку стороны как участники гражданского оборота могут и должны разумно предусмотреть их наступление (постановления АС ЗападноСибирского округа от 22.07.2015 № Ф04—20962/2015 по делу № А45—17338/2014, Северо-Западного округа от 10.12.2015 по делу № А56—24764/2014). Такая же позиция высказывается судами в отношении повышения индекса потребительских цен, индекса строительно-монтажных работ, индекса на оплату труда и индекса на эксплуатацию механизмов (постановление АС Западно-Сибирского округа от 23.12.2015 № Ф04—27366/2015 по делу № А46—8913/2014).

Следует продолжить, что не имеет существенности также нецелесообразность договора (постановление АС Московского округа от 03.08.2015 № Ф05—9297/2015 по делу № А40—129910/14); снижение потребительского спроса, прекращение торговой или иной деятельности в арендованном помещении (постановления АС Северо-Кавказского округа от 10.04.2015 № Ф08—741/2015 по делу № А32—22627/2014, Западно-Сибирского округа от 04.06.2015 № Ф04—19222/2015 по делу № А27—13141/2014, Поволжского округа от 10.03.2015 № Ф06—21272/2013 по делу № А72—6811/2014, Северо-Западного округа от 25.01.2016 по делу № А42—813/2015, от 23.12.2015 по делу № А42—814/2015).

Не являются существенным изменением обстоятельств нарушения договора стороной, не предусмотренные в договоре в качестве оснований для его расторжения (постановления АС Поволжского округа от 21.01.2015 № Ф06—18671/2013 по делу № А12—11250/2014, от 09.02.2015 № Ф06—18623/2013 по делу № А12—11252/2014, от 27.01.2015 № Ф06—18663/2013 по делу № А12—11259/2014, от 28.08.2015 № Ф06—27110/2015 по делу № А65—24606/2014).

К тому же, одним из условий, необходимых для расторжения или изменения договора, является существенное изменение условий уже после заключения сделки и, следовательно, неосведомленность заинтересованной стороны о нем в момент заключения сделки. Если же определенное обстоятельство уже существовало, но сторона не знала о нем, хотя должна была знать, то оно основанием для пересмотра условий договора или его расторжения не станет (постановления ЗападноСибирского округа от 20.08.2015 № Ф04—10529/2014 по делу № А70—5529/2014, Северо-Западного округа от 16.06.2015 № Ф07—850/2014 по делу № А56—45552/2013).

Принимая во внимание вышеизложенное, Ваше предложение не может быть принято в настоящее время.

Директор ООО «_____»

_____/_____/

1.6

ПРИМЕНЕНИЕ:

ОТВЕТ АРЕНДАТОРА НА ТРЕБОВАНИЕ АРЕНДОДАТЕЛЯ В СЛУЧАЕ, КОГДА ОН НАСТАИВАЕТ НА ТОМ, ЧТОБЫ ВОЗЛОЖИТЬ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПОЖАРНУЮ БЕЗОПАСНОСТЬ В ПОМЕЩЕНИИ НА АРЕНДАТОРА

Исх. № _____ от «_____» _____ 2020г. Россия, г. _____

Директору

ООО «_____»

Ф.И.О.

_____, _____,

г. _____, ул. _____, д. ____

Уважаемый _____!

Между ООО «_____» и ООО «_____» заключен договор аренды № _____ недвижимого имущества от _____ г.

«_____» _____ 2020г. Вами представлен проект изменений к договору.

По рассмотрении предложенных изменений считаю должным обратить внимание на следующее:

В соответствии с Федеральным законом от 21.12.1994 N 69-ФЗ «О пожарной безопасности», статьей 38:

Ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством несут:

собственники имущества;

руководители федеральных органов исполнительной власти;

руководители органов местного самоуправления;

лица, уполномоченные владеть, пользоваться или распоряжаться имуществом, в том числе руководители организаций;

лица, в установленном порядке назначенные ответственными за обеспечение пожарной безопасности;

должностные лица в пределах их компетенции.

В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса РФ: «Собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором».

Таким образом, возложение ответственности за пожарную безопасность в помещении на арендатора не соответствует обязательным нормам закона.

В соответствии со статьей 422 Гражданского кодекса РФ «Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения».

На основании статьи 168 Гражданского кодекса РФ сделки (условия договоров/соглашений), противоречащие закону признаются недействительными.

Принимая во внимание вышесказанное, прошу пересмотреть свое решение о внесении изменений в договор, так как установление не соответствующих закону условий договора не представляется возможным.

Директор ООО «_____»
_____/_____/

2

2.1

ПРИМЕНЕНИЕ:

ТРЕБОВАНИЕ (ПРЕТЕНЗИЯ) АРЕНДАТОРА К АРЕНДОДАТЕЛЮ, ЕСЛИ ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ИМ РЕМОНТНЫЕ РАБОТЫ СОЗДАЮТ НЕУДОБСТВА АРЕНДАТОРУ

Исх. № _____ от «_____» _____ 2020г. Россия, г. _____

Директору
ООО «_____»
Ф.И.О.

_____, _____,
г. _____, ул. _____, д. ____

Уважаемый _____!

Между ООО «_____» и ООО «_____» заключен договор аренды недвижимости № _____ от _____ г. в отношении аренды помещения по адресу: г. _____, ул. _____, д. ____.

В настоящем, считаю должным выразить Вам убедительное требование, связанное с проведением ремонтных работ.

В частности, с момента начала работ, магазин несет существенные потери в выручке. Резкое снижение покупательского потока было вызвано тем, что работы выполняются крайне неподходящим и недобросовестным образом: *была одновременно разобрана вся плитка и бордюры зоны подъезда/прохода к магазину, как пример*. Со слов постоянных покупателей магазина, они теперь вынуждены посещать другие магазины, поскольку в *отсутствие парковки в связи с ремонтом* посещать магазин не представляется возможным. При этом очевидным образом следует, что работы затягиваются по причинам небрежного отношения исполнителей работ к своим обязанностям: *не были своевременно поставлены материалы, работы осуществляются крайне медленно и предположительно продлятся до _____*.

Полагаю, что данная ситуация также несовместима с интересами арендодателя, поэтому прошу Вас в кратчайшие сроки принять меры воздействия на исполнителей работ по существу имеющихся претензий, о чем прошу сообщить мне в том числе.

Надеюсь на Ваше понимание и своевременное разрешение возникшей ситуации, что не станет препятствием для дальнейшего плодотворного сотрудничества.

Директор ООО «_____»
_____/_____/

2.2

**ПРИМЕНЕНИЕ:
ТРЕБОВАНИЕ (ПРЕТЕНЗИЯ) АРЕНДАТОРА К АРЕНДОДАТЕЛЮ ОБ УСТРА-
НЕНИИ НЕДОСТАТКОВ В ПОМЕЩЕНИИ**

Исх. № _____ от «_____» _____ 2020г. Россия, г. _____

**Директору
ООО «_____»
Ф.И.О.**

_____, _____,
г. _____, ул. _____, д. ____

ТРЕБОВАНИЕ

«Об исполнении обязательства по договору аренды недвижимости, устранении недостатков сданного в аренду помещения, возмещении ущерба, причиненного арендатору»

«___» _____ г. между Обществом с ограниченной ответственностью «_____» и ООО «_____» заключен договор аренды недвижимого имущества № ____, по аренде нежилого помещения, расположенного по адресу: _____ обл., г. _____, ул. _____, д. 7

На основании пункта _____ договора Вы приняли на себя обязательство – передать нежилое помещение Арендатору в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению в соответствии с условиями Договора, в состоянии, соответствующим действующему законодательству РФ.

На основании пункта _____ договора Арендодатель обязан обеспечивать в помещении _____.

Однако _____ *указать нарушения* _____. Данное нарушение создает условия для причинения арендатору убытков в виде *испорченного товара (иного имущества), как вариант*.

В настоящем, в связи с невыполнением указанного обязательства, арендатору причинен ущерб в виде *порчи товара* общей стоимостью _____ руб.

В соответствии со статьей 393 Гражданского кодекса РФ: «Должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства».

Если иное не установлено законом, использование кредитором иных способов защиты нарушенных прав, предусмотренных законом или договором, не лишает его права требовать от должника возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Убытки определяются в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 15 настоящего Кодекса.

Возмещение убытков в полном размере означает, что в результате их возмещения кредитор должен быть поставлен в положение, в котором он находился бы, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом».

Ввиду возникших обстоятельств Вам необходимо участвовать в активировании обстоятельств, повлекших причинение ущерба, размера убытков по месту расположения: _____ к ____ ч _____ г.

В случае Вашей неявки, будет составлен акт в одностороннем порядке.

В соответствии со статьей 612 Гражданского кодекса РФ:

«Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предо-

ставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков».

В соответствии со статьей 393 Гражданского кодекса РФ ответственное лицо обязано возместить убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Таким образом, принимая во внимание вышесказанное, если при экспертной оценке будет установлено, что функциональные свойства оборудования по охлаждению воздуха не соответствуют требованию договора аренды об установленном температурном режиме, то они являются недостатками, за которые несет ответственность арендодатель.

Кроме того, в данном случае применяется пункт 1 статьи 611 Гражданского кодекса РФ и судебной практикой признается, что арендодатель, передавший имущество с недостатками, препятствующими его использованию, фактически не исполнил своей обязанности по передаче имущества, соответствующего условиям договора.

Соответственно, если недостатки выявлены в ходе эксплуатации помещения, а при осмотре они были незаметны, суды признают их скрытыми (постановление ФАС СевероКавказского округа от 11.06.2010 по делу № А32—56731/2009, постановление ФАС Дальневосточного округа от 01.03.2010 № Ф03—719/2010).

ФАС Московского округа в Постановлении № А41—14847/12 от 01.08.2013 подтвердил, что арендодатель отвечает за скрытые недостатки сданного в аренду имущества, препятствующие его использованию.

Помимо прочего, в связи с этим у арендатора не возникает встречного обязательства вносить арендную плату по статье 328 Гражданского кодекса РФ.

Согласно части 1 статьи 1 Гражданского кодекса РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного и недобросовестного поведения.

На основании вышеизложенного, руководствуясь условием пункта 6.6 договора,

ТРЕБУЮ:

незамедлительно, не позднее ____ дней с момента получения настоящей претензии, принять меры по устранению недостатков в помещении:

- _____;
- _____.

возместить ущерб в сумме _____ рублей.

Оставляю за собой право приостановить начисление арендной платы с «__» _____ 2020г. – до исполнения встречного обязательства на основании статьи 328 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с которой, в случае непредставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

Обращаю Ваше внимание, что при неисполнении требований буду вынужден обратиться в суд с заявлением о взыскании убытков в виде испорченного товара, стоимости работ по самостоятельному устранению недостатков в помещении.

Также считаю должным в данной связи указать на то, что при судебном взыскании с ответчика также будут взысканы судебные расходы по уплате госпошлины, расходы на судебное представительство, а также расходы на проведение экспертизы _____, установленному ГОСТ.

Надеюсь на Ваше понимание и своевременное разрешение возникшей ситуации.

Директор ООО «_____»
_____/_____

2.3

ПРИМЕНЕНИЕ:

ТРЕБОВАНИЕ (ПРЕТЕНЗИЯ) АРЕНДАТОРА К АРЕНДОДАТЕЛЮ ОБ УСТРАНИЕНИИ НЕДОСТАТКОВ В ПОМЕЩЕНИИ

Исх. № _____ от «_____» _____ 2020г. Россия, г. _____

Директору
ООО «_____»
Ф.И.О.

_____, _____,
г. _____, ул. _____, д. ____

ТРЕБОВАНИЕ

«Об исполнении договорных обязательств, устранении недостатков, сданного в аренду помещения»

ООО «_____» является арендатором нежилого помещения по адресу: г. _____, ул. _____, д. ___, на основании договора аренды недвижимого имущества № _____ от «___» _____ г.

Данное помещение используется для размещения *магазина розничной торговли «_____» (как вариант).*

На основании пункта 1 статьи 611 Гражданского кодекса РФ, пункта _____ договора арендодатель обязался предоставить нежилое помещение Арендатору в состоянии, пригодном для его использования по целевому назначению в соответствии с условиями Договора, в состоянии, соответствующим действующему законодательству РФ.

В силу пункта _____ Арендодатель предоставляет гарантию, что: «нежилое помещение, а также его конструктивные элементы (в том числе, сигнализации, инженерно-техническое оборудование), соответствуют всем противопожарным (в том числе, наличие средств противопожарного водоснабжения, огнезащиты кровли и т.д), санитарным и другим требованиям, предъявляемых законодательством РФ к нежилым помещениям (как вариант).

В силу пункта _____ Арендодатель обязался обеспечивать содействие Арендатору по всем вопросам эксплуатации нежилого помещения (как вариант).

В соответствии с пунктом _____ Арендодатель обязан следить за нормальным функционированием и техническим состоянием инженерно-технических коммуникаций, обеспечивать их своевременный ремонт (как вариант).

Таким образом, обязательства по содержанию помещения в соответствии с требованиями технических стандартов и правил, условиями договора аренды, а также целевым назначением арендуемого помещения, возложены на арендодателя.

Вместе с тем полагаю, что с Вашей стороны обязательства выполнены не в полной мере, поскольку договорные условия нарушаются в следующем:

– на территории арендуемого объекта отсутствует *вентиляция и частично кондиционирование (как вариант)*, что влечет за собой нарушения пункта _____ договора, создает неудобства для покупателей при нахождении в торговом зале, и влечет применение ответственности по пункту _____ договора.

– не своевременно производится ремонт _____ *имеет дефекты кровля/система коммунальных коммуникаций, что привело к частичному износу дорогостоящего оборудования (как вариант).* В связи с чем нарушаются санитарные нормы и правила, создается угроза здоровью сотрудников арендатора, посетителей магазина (как вариант).

Следует признать, что в подобных случаях применяется положение пункта 1 статьи 611 Гражданского кодекса РФ, и судебной практикой признается, что арендодатель, передавший имущество с недостатками, препятствующими его использованию, фактически не исполнил своей обязанности по передаче имущества, соответствующего условиям договора.

В связи с этим у арендатора также не возникает встречного обязательства вносить арендную плату на основании статьи 328 Гражданского кодекса РФ.

Согласно пункта 2 статьи 612 Гражданского кодекса РФ арендатор обязан провести надлежащую приемку имущества, передаваемого по договору аренды. При этом речь идет об обычной внимательной проверке (осмотре) получаемого в аренду имущества. Соответственно, если недостатки выявлены в ходе эксплуатации помещения, а при осмотре они были незаметны, суды признают их скрытыми (постановление ФАС Северо-Кавказского округа

от 11.06.2010 по делу № А32—56731/2009, постановление ФАС Дальневосточного округа от 01.03.2010 № Ф03—719/2010).

ФАС Московского округа в Постановлении № А41—14847/12 от 01.08.2013 подтвердил, что арендодатель отвечает за скрытые недостатки сданного в аренду имущества, препятствующие его использованию.

При этом в соответствии со статьей 612 Гражданского кодекса РФ:

«Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им, даже если во время заключения договора аренды он не знал об этих недостатках.

При обнаружении таких недостатков арендатор вправе по своему выбору:

потребовать от арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков имущества, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков имущества;

непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом арендодателя;

потребовать досрочного расторжения договора.

Арендодатель, извещенный о требованиях арендатора или о его намерении устранить недостатки имущества за счет арендодателя, может без промедления произвести замену предоставленного арендатору имущества другим аналогичным имуществом, находящимся в надлежащем состоянии, либо безвозмездно устранить недостатки имущества.

Если удовлетворение требований арендатора или удержание им расходов на устранение недостатков из арендной платы не покрывает причиненных арендатору убытков, он вправе потребовать возмещения непокрытой части убытков».

На основании вышеизложенного предлагаю Вам:

В срок _____ дней с момента получения настоящего требования устранить безвозмездно недостатки арендуемого имущества, в частности, произвести восстановительный ремонт *полов, кровли, системы вентиляции и кондиционирования (как вариант)* в помещении и привести их качество в соответствие ГОСТ, СП, СНиП и условиям договора аренды.

Вынужден признать, что, если нельзя будет надеяться на содействие с Вашей стороны, по прошествии претензионного срока, установленного статьей 4 АПК РФ, арендатор применит свое право на проведение экспертной *оценки полов, кровли и системы инженерной коммуникации и пр. (как вариант)* на их соответствие установленным договором условиям, стандартам качества, требованиям ГОСТ, СП, СНиП требованиям о безопасности жизни и здоровью людей, с последующим обращением в арбитражный суд, в том числе, с требованием о возмещение ущерба (испорченного оборудования, продукции арендатора) вследствие нарушения договорных обязательств.

Обращаю Ваше внимание, что при судебном взыскании расходов на ремонт, с ответчика также может быть взыскана стоимость экспертизы, госпошлина и расходы на судебное представительство.

Также на основании статьи 328 Гражданского кодекса РФ, согласно которой: «В случае непредставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков», при неисполнении требования в срок арендная плата, как встречное непредставление, уплачиваться не будет.

Надеюсь на Ваше понимание и своевременное разрешение возникшей ситуации, что не станет препятствием для дальнейшего плодотворного сотрудничества.

Директор ООО «_____»
_____/_____/

2.4

ПРИМЕНЕНИЕ:

ТРЕБОВАНИЕ (ПРЕТЕНЗИЯ) АРЕНДАТОРА К АРЕНДОДАТЕЛЮ ОБ УСТРАНИЕНИИ НАРУШЕНИЯ КАКОГО-ЛИБО ДОГОВОРНОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (УСЛОВИЯ ДОГОВОРА)

Исх. № _____ от «_____» _____ 2020г. Россия, г. _____

Директору
ООО «_____»
Ф.И.О.

_____, _____,
г. _____, ул. _____, д. ____

«Об исполнении обязательства»

Уважаемый _____!

«_____» _____ 2020 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «_____» и ООО/ИП «_____» заключен договор аренды недвижимого имущества по аренде нежилого помещения, расположенного по адресу: _____ обл., г. _____, ул. _____, д. ____.

На основании пункта _____ договора Арендодатель обязался обеспечивать _____.

В связи с установлением данного обязательства арендодателя, соответствующим образом, в пункте ____ договора предусмотрено, что _____ (как вариант).

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса 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».

На основании статьи 310 Гражданского кодекса РФ: «Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства».

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.