ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_»
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

От: ИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПРЕТЕНЗИЯ

На основании Договора аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Далее – Договор) от \_\_\_\_\_\_\_\_ г., заключенного между ИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (Далее – Арендатор) и ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_» (Далее – Арендодатель) Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование нежилое помещение № \_\_, расположенное на четвертом этаже здания «Детский мир с административными помещениями» по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_
Согласно п. 4.1 Договора за пользование арендуемым помещением Арендатор обязуется уплачивать арендную плату, включающую следующие виды платежей:
Фиксированная арендная плата;
Переменная арендная плата (включает в себя возмещение эксплуатационных услуг, возмещение коммунальных расходов – в том числе горячее и холодное водоснабжение, канализация, отопление, электроснабжение, вентиляция, возмещение расходов за пользование телефоном и сетью интернет).
В соответствии с п. 1.4 Приложения № 1 к Договору фиксированная плата устанавливается в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в месяц.
В данном случае Договор аренды нежилого помещения заключен в полном соответствии с требованиями законодательства РФ.
Несмотря на то, что я – ИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ надлежащим образом выполняю все условия Договора, Арендодатель регулярно нарушает условия Договора.
Согласно выставленному счету № \_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. за \_\_\_\_\_\_\_\_\_г. мной заплачено за электроснабжение мест общего пользования – \_\_\_\_\_\_\_ рублей, за водоснабжение мест общего пользования – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
На основании выставленного счета № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ г. за \_\_\_\_\_\_\_\_ г. мной заплачено за электроснабжение мест общего пользования – \_\_\_\_\_\_ рублей, за водоснабжение мест общего пользования – \_\_\_\_\_\_\_ рубля.
В соответствии с выставленным счетом № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_ г. за апрель \_\_\_\_\_\_\_ г. мной заплачено за электроснабжение мест общего пользования – \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей, за водоснабжение мест общего пользования – \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
Обращаю Ваше внимание на то обстоятельство, что согласно Договору в обязанностях Арендатора отсутствовал пункт об обязанностях оплачивать содержание имущества общего пользования, следовательно, оплата за электроснабжение мест общего пользования была выставлена мне в нарушение условий Договора.
Кроме того, счет на оплату № \_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. был подписан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, которая никогда не являлась руководителем ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_». В соответствии с действующим законодательством указанный счет является недействительным.
Между ИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ и ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_ г. было подписано Дополнительное соглашение № 1 к Договору аренды нежилого помещения №\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_ г. (Далее – дополнительное соглашение).
Согласно п. 1.1 Дополнительного соглашения в фиксированную арендную плату входит плата за пользование помещением, а также возмещение эксплуатационных услуг и части коммунальных расходов, а именно: горячее и холодное водоснабжение, канализация и отопление».
На основании п. 1.2 Дополнительного соглашения переменная арендная плата включает в себя:
- возмещение коммунальных расходов на электроснабжение помещения, а также возмещение стоимости услуг связи (телефон, Интернет). Расчет стоимости производится на основании действующих тарифов, исходя из фактически потребленных ресурсов и услуг.
Возмещение коммунальных расходов на электроснабжение и вентиляцию мест общего пользования. Расчет стоимости производится на основании действующих тарифов, пропорционально занимаемой площади.
В соответствии с п. 1.3 Доп. Соглашения размер ежемесячной фиксированной арендной платы составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- рублей.
На основании счетов на оплату № \_\_\_,\_\_\_,\_\_\_ энергоснабжение мест общего пользования соответственно за \_\_\_\_\_\_\_ г. составляет \_\_\_\_\_\_\_ рублей, за \_\_\_\_\_\_\_г. составляет \_\_\_\_\_ рублей, за \_\_\_\_\_\_\_г. составляет \_\_\_\_\_\_\_ рублей.
На мои обращения к ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_» о предоставлении расчета оплаты энергоснабжения и иных коммунальных расходов по эксплуатации помещения, соответствующих документов мне предоставлено не было.
Кроме того, согласно п. 4.3.3. Договора стороны ежеквартально, или с иной периодичностью, согласованной сторонами, осуществляют сверку расчетов по оплате переменной арендной платы. Указанное условие Договора неоднократно нарушалось со стороны ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_».
Мной – ИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. было подано заявление о расторжении Договора в одностороннем порядке с \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. на основании нарушения Арендодателем условий Договора, а именно неосновательное завышение цен на оплату электроэнергии мест общего пользования.
Согласно письму ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_» от \_\_\_\_\_\_\_ г. мне - ИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ выставлен счет по текущей задолженности.
С указанной суммой я не согласна.
Согласно ст. 450 ГК РФ 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 ГК РФ, другими законами или договором.
Вследствие нарушения условий Договора со стороны Арендодателя, я имею право досрочно расторгнуть Договор, не предупреждая Арендодателя за один месяц.
На основании акта сверки от \_\_\_\_\_\_\_\_\_г. долг по переменной составляющей по Договору аренды составляет \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей. Однако считаю указанную сумму необоснованно завышенной.
Согласно устной договоренности между мной и ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_» гарантийная денежная сумма по Договору составляла одну фиксированную часть. Следовательно, я не обязана возвращать доплату по гарантийной денежной сумме в размере \_\_\_\_\_\_\_\_\_ рублей.
В соответствии со ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.
Вследствие того, что мной не нарушаются условия Договора, я не обязана уплачивать пени в размере, указанном ООО «\_\_\_\_\_\_\_\_\_».
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 договора  или иными обычно предъявляемыми требованиями.
Таким образом, имеются основания для расторжения Договора и пересчете задолженности по оплате переменной части арендных платежей по Договору аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

На основании изложенного, -

ТРЕБУЮ:

1. Расторгнуть Договор Аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_, заключенный между ООО «\_\_\_\_\_\_\_» и ИП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.
2. Пересчитать задолженность по оплате переменной части арендных платежей по Договору Аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.
3. Зачесть задолженность по переменным платежам по Договору Аренды нежилого помещения № \_\_\_\_\_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_\_\_\_\_ г. в гарантийную сумму по указанному Договору.

В случае отказа либо ненадлежащего удовлетворения моих требований я буду вынуждена обратиться в Арбитражный суд \_\_\_\_\_\_\_\_\_ области с исковым заявлением о расторжении Договора аренды. В данном случае Ваши расходы возрастут за счет оплаты судебных расходов, в том числе и расходов на услуги представителя, к помощи которого я буду вынуждена обратиться.

О принятом решении прошу уведомить меня в установленный законом срок по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Представитель
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ года