Общество с ограниченной ответственностью «»

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

         143210, Московская обл., г. Можайск-3, ул. Мичурина, дом 9, кв. 25

                ОАО «Управе тна № \_\_\_ от \_\_\_\_\_

Воздушно-космической обороны»

                                                        адрес юридический:

                                                        115093, город Москва,

                                                        ул. Большая Серпуховская, дом 35, стр 12

[***Претензия***](http://mashenkof.ru/levoe_menyu/obrazci_pretenziy/ponyatie_pretenzii__pretenzionnogo_pisma_/)

***в порядке досудебного урегулирования***

**15.01.1999 года между Обществом с ограниченной ответственностью «Художник», «Арендатор», и Министерством Государственного имущества Российской Федерации (Мингосуимущество — «Арендодатель») и Войсковой частью 32130 («Балансодержатель»), был заключен договор аренды недвижимого имущества (помещение магазина площадью 213,2 кв.м. по адресу: г. Можайск-3, ул. Мичурина, дом 3) № 01-7/5.**

**Срок действия указанного договора был установлен с 01.09.1998 года по 31.08.1999 года. Указанный договор был пролонгирован в течение десяти лет.**

**Согласно п.1.7 указанного Договора, по истечении срока договора «Арендатор» имеет преимущественное право на возобновление договора.**

**Согласно п. 5.6 указанного Договора, требования об изменении или расторжении договора могут быть заявлены сторонами в суде только после получения отказа другой стороной на предложение изменить или расторгнуть договор, либо неполучения ответа в месячный срок.**

**Согласно ст. 617 Гражданского кодекса РФ, переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.**

**Со стороны ОАО «Управление торговли командования Воздушно-космической обороны», в адрес ООО «Художник» были направлены письма от 14.09.2009 года № 309, от 07.09.2009 года № 302, от 17.05.2010 года № 114, которые не могут считаться претензиями по договорам аренды и основаниями для их расторжения в связи с тем, что не содержат оснований для расторжения договора аренды и освобождения нежилого помещения.**

**Согласно письму Территориального управления по Московской области Федерального агенства по управлению федеральным имуществом,  № ОВ/01-1225 от 07.02.2006 года, указанный договор аренды был признан действующим.**

**Согласно утвержденному Департаментом имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации акту приема-передачи № 179 от 06.04.2009 года помещение магазина площадью 213,2 кв.м., было передано ФКП «Управление торговли Московского округа ВВС и ПВО».**

**На основании Приказа Министра обороны Российской Федерации № 718 от 13.07.2009 года ФКП «Управление торговли Московского округа ВВС и ПВО» было приватизировано путем преобразования в ОАО «Управление торговли командования Воздушно-космической обороны».**

**Решением Арбитражного суда Московской области от 21 марта 2011 года постановлено обязать ООО «Художник» в течение 10 дней с даты вступления решения в законную силу освободить занимаемое им нежилое помещение, площадью 213,2 кв.м., расположенное по адресу: Московская область, город Можайск-3, ул. Мичурина, дом 3.**

**За периоды с 01.09.1998 года по 31.08.1999 года, с 1999 года по 2009 года со стороны ООО «Художник» исполнялись все обязательства предусмотренные договорами аренды, а именно:  по содержанию нежилого помещения, преданного  «Арендатору» по договорам аренды, оплате арендной платы, в установленный в соответствии с договорами срок, что подтверждается платежными поручениями и квитанциями о внесении арендной платы по договорам аренды, за указанные периоды.**

**Согласно ст. 621 Гражданского кодекса РФ, если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, в разумный срок до окончания действия договора.**

**При заключении договора аренды на новый срок условия договора могут быть изменены по соглашению сторон.**

**Если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор аренды, либо только возмещения таких убытков.**

**Со стороны арендатора ООО «Художник» надлежащим образом исполнялись возложенные обязанности в соответствии с договором аренды, тем самым, на основании вышеуказанной нормы, ООО «Художник» имело право на заключение договора аренды на новый срок.**

**Ввиду того, что арендодатель ОАО «Управление торговли командования Воздушно-космической обороны» отказал арендатору ООО «Художник» в заключении договора на новый срок, и в течение года со дня истечения срока договора с арендатором заключил договор аренды с другим лицом, арендатор вправе требовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору.**

**Согласно п. 2 ст. 15 Гражданского кодекса РФ, под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).**

**За защитой законных интересов ООО «Художник» вынуждено было обратиться за юридической помощью в ООО «Контакт» и понести расходы, в размере 21 747 (двадцати одной тысячи семисот сорока семи) рублей.**

**На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. ст. 15, 617, 621 Гражданского кодекса РФ,**

**ПРЕДЛАГАЮ:**

1. **1.     Заключить с ООО «Художник» договор аренды недвижимого имущества (помещение магазина площадью 213,2 кв.м. по адресу: Московская область, г. Можайск-3, ул. Мичурина, дом 3) № 01-7/5,  на новый срок.**
2. **2.     Выплатить в пользу ООО «Художник»,  расходы по оплате юридических услуг, в размере 21 747 (двадцати одной тысячи семисот сорока семи) рублей.**

**Прошу рассмотреть данную претензию в установленный законом срок (30 дней), с момента получения. В случае неудовлетворения настоящей претензии ООО «Художник» будет вынуждено обратиться в Арбитражный суд Московской области, с  требованием об обязании Вас выполнить вышеуказанные требования.**

**Приложение:**

**Копии квитанций и платежных поручений за период с 1998 года по 2009 год.**

**Копия чека и договора с ООО «Контакт»**

**Копия договора № 01-7/5 от 15 января 1999 года**

**Копия договора аренды от 25 августа 2008 года**

**Копия Устава**

**Копия решения Арбитражного суда Московской области от 21 марта 2011 года**

**Директор                                Бабенко Н.И.**