

ООО «ГОРОДСКИЕ КОНСТРУКЦИИ» · Образец с вымышленными данными
Исход. № 17-ГК
д. Образцово
Московская обл.
«16» января 2026 г.

**ГЕНЕРАЛЬНОМУ ДИРЕКТОРУ
ООО «МОНОЛИТНЫЙ КОНТУР»
МОРОЗОВУ Д.А.**
Адрес: г. Примерск, ул. Условная,
дом 4, помещение 1/3,
Тел.: +7 (000) 000-00-00
E-mail: office@example.invalid
Сайт: <https://example.invalid/reference>
ОТ ООО «ГОРОДСКИЕ КОНСТРУКЦИИ»
ИНН/КПП: 0000000030 / 000000031
Адрес: Московская область,
д. Образцово, ул. Учебная, дом 53
Тел.: +7 (000) 000-00-00
E-mail: office@example.invalid

«Ответ на исх. № 1842-ПРМ/25 от 02.01.2026»

Уважаемый Дмитрий Андреевич!

Между ООО «МОНОЛИТНЫЙ КОНТУР» (далее – «Подрядчик») и ООО «ГОРОДСКИЕ КОНСТРУКЦИИ» (далее – «Субподрядчик») заключен договор № 45/СУБ/ПРМ от 12.05.2025 (далее – «Договор») на выполнение комплекса субподрядных работ по строительству жилого дома на объекте: «Жилой дом с подземной автостоянкой, инженерными сетями и благоустройством территории (со сносом жилых зданий по адресам: ул. Проектная, д.1. к.1. и ул. Проектная, д.1 к.2) по адресу: г. Москва, ЗАО, район Примерный, ул. Проектная, земельный участок 1).

Согласно п.2.1. Договора (в редакции дополнительного соглашения №1 от 13.05.2025 к Договору), Подрядчик поручает Субподрядчику, осуществляет приемку и оплату выполненных Работ, а Субподрядчик принимает на себя обязательство выполнить комплекс подрядных работ на кирпичную кладку стен и перегородок, устройство перемычек, отделочных работ 1-го и 2-го корпуса типовых этажей, установки дверей при строительстве жилого дома на объекте: «Жилой дом с подземной автостоянкой, инженерными сетями и благоустройством территории (со сносом жилых зданий по адресам: ул. Проектная, д.1, к.1 и ул. Проектная, д.1, к.2) по адресу: г. Москва, ЗАО, район Примерный, улица Проектная, земельный участок 1», в соответствии с утверждённой Проектной документацией и выданной в производство работ Рабочей документацией (в том числе измененной или дополненной). По поручению Подрядчика Субподрядчик принимает на себя выполнение всех работ, предусмотренных настоящим Договором, а также сопутствующие работы, необходимые для выполнения предмета упомянутого Договора.

Письмом исх. № 1842-ПРМ/25 от 02.01.2026, тема: срыв сроков производства работ (далее – «Претензия») Подрядчик уведомил Субподрядчика о начислении пени за нарушение сроков работ в размере 97 450 164,74 руб. и потребовал оплатить указанную сумму.

С доводами, изложенными в Претензии, Субподрядчик не согласен по следующим основаниям.

1. ЗОС в отношении жилого дома получено.

По информации, размещенной в открытом доступе на официальном интернет-сайте Фонда реновации <https://example.invalid/reference> жилой дом, в отношении которого заключен Договор, введен в эксплуатацию, что означает выдачу органом государственного строительного надзора не только ЗОС (заключение о соответствии, предусмотренное п.16 ст.54 ГрК РФ), но и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Таким образом, содержащаяся в Претензии информация о том, что просрочка работ якобы «влечет срыв... получения справки ЗОС» - **не соответствует действительности.**

2. Договором неустойка за просрочку дополнительных работ не предусмотрена.

В соответствии с п.14.3. Договора пеня за просрочку исполнения Субподрядчиком обязательств (в том числе гарантийного обязательства и сроков выполнения работ в целом и отдельных этапов), предусмотренных Договором, начисляется за каждый день просрочки исполнения Субподрядчиком обязательства, предусмотренного Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства, в размере 0,5% Цены Договора.

Указанные в Претензии работы в пунктах 1, 5 дополнительного соглашения №1 от 13.05.2025 к Договору поименованы как «дополнительные работы». При заключении упомянутого дополнительного соглашения, а также последующих дополнительных соглашений №2 от 13.06.2025, №3 от 08.08.2025, №4 от 24.12.2025, **стороны условие об ответственности за нарушение сроков дополнительных работ не согласовали**. Между тем, согласно п.1 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. Кредитор не вправе требовать уплаты неустойки, если должник не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства (п.2 ст.330 ГК РФ).

Пункт 8 дополнительного соглашения №1 от 13.05.2025 к Договору, как и пункт 4 дополнительного соглашения №4 от 24.12.2025 к Договору, о руководстве сторон условиями Договора во всем остальном, не предусмотренном дополнительными соглашениями, **не следует толковать расширительно**, в силу явной несправедливости п.4.13. Договора и злоупотребления Подрядчиком правом, о чем будет сказано далее.

3. О несправедливости договорного условия о неустойке.

Между Подрядчиком и Субподрядчиком помимо Договора, подписано несколько аналогичных договоров: № 18/СУБ/ПРМ от 29.04.2025, № 29/СУБ/ПРМ от 08.08.2025, № 36/СУБ/ПРМ от 15.09.2025, идентичного содержания, в том числе в части имущественной ответственности сторон.

Согласно п.14.2. упомянутых договоров пеня за просрочку исполнения Подрядчиком обязательств, предусмотренных Договором, начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства в размере **1/300 действующей на дату уплаты пеней ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от не уплаченной в срок суммы**.

Согласно п.14.3. договоров пеня за просрочку исполнения Субподрядчиком обязательств (в том числе гарантийного обязательства и сроков выполнения работ в целом и отдельных этапов), предусмотренных Договором, начисляется за каждый день просрочки исполнения Субподрядчиком обязательства, предусмотренного Договором, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного Договором срока исполнения обязательства, в размере **0,5% Цены Договора**.

Согласно данным интернет-сайта Центрального банка РФ https://cbr.ru/hd_base/KeyRate/ **30.12.2025** ключевая ставка была установлена в размере 16% годовых.

Таким образом, пеня Подрядчика, установленная договорами, составляет: **16% / 365 дней = 0,0438%** в день, то есть в **11,41 раз меньше**, чем договорная неустойка Субподрядчика (0,5%). Данное обстоятельство свидетельствует о нарушении принципа баланса интересов сторон договора.

При заключении договоров № 18/СУБ/ПРМ от 29.04.2025, № 45/СУБ/ПРМ от 12.05.2025, № 29/СУБ/ПРМ от 08.08.2025, № 36/СУБ/ПРМ от 15.09.2025, проекты которых были подготовлены Подрядчиком, Субподрядчик был не в состоянии повлиять на содержание договоров, в силу неравных переговорных возможностей.

Согласно правовой позиции, сформулированной в п.9 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 N 16 "О свободе договора и ее пределах", в тех случаях, когда будет установлено, что при заключении договора, проект которого был предложен одной из сторон и содержал в себе условия, являющиеся явно обременительными для ее контрагента и **существенным образом нарушающие баланс интересов сторон (несправедливые договорные условия)**, а **контрагент был поставлен в положение, затрудняющее согласование иного содержания отдельных условий договора** (то есть **оказался слабой стороной договора**), суд вправе применить к такому договору положения пункта 2 статьи 428 ГК РФ о договорах присоединения, изменив или расторгнув соответствующий договор по требованию такого контрагента.

В то же время, поскольку согласно пункту 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения, слабая сторона договора **вправе заявить о недопустимости применения несправедливых договорных условий на основании статьи 10 ГК РФ** или о ничтожности таких условий по статье 169 ГК РФ.

4. Завышение базы расчета неустойки.

Подрядчик использовал в качестве базы для начисления неустойки общую стоимость работ по Договору в размере 314 355 370,16 руб., установленную п.3.1. Договора.

При этом дополнительным соглашением №4 от 24.12.2025 п.3.1. Договора изложен в новой редакции, общая стоимость работ установлена в размере 314 413 622,16 руб., то есть расчет неустойки в Претензии – **некорректен уже только по одному этому основанию**.

Между тем, согласно сформированной судебной практике (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 06.10.2016 N 305-ЭС16-7657 по делу N A40-125377/2015, Постановление Президиума ВАС РФ от 15.07.2014 N 5467/14 по делу N A53-10062/2013) начисление неустойки на общую сумму договора подряда без учета надлежащего исполнения части работ противоречит принципу юридического равенства, предусмотренному

п.1 ст.1 ГК РФ, поскольку создает преимущественные условия кредитору, которому, следовательно, причитается компенсация не только за не исполненное в срок обязательство, но и за те работы, которые были выполнены надлежащим образом.

Требуемая в Претензии неустойка в размере 97 450 164,74 руб. составляет **142,04% от общей стоимости** якобы просроченных Субподрядчиком работ в размере 68 605 103,00 руб.:

Пункт ПСДЦ	Наименование работ	Стоимость работ
89	ПВХ-плинтус с кабель-каналом (квартиры, комнаты)	1 872 072,00
95	ПВХ-плинтус с кабель-каналом (квартиры, кухни, коридоры)	1 173 469,00
102	ПВХ-плинтус с кабель-каналом (квартиры, кухни 2 этажа над эл/щит)	10 421,80
841	Устройство подвесного потолка "Грильято" (11 Лифтовой холл зона безопасности для МГН (Пт-1.7, Пт-Гр-1)	23 920,00
912	Устройство подвесного потолка "Грильято" (20 Лифтовой холл. Зона безопасности для МГН)	23 920,00
72	Устройство керамического плинтуса (Лифтовые холлы, межквартирные коридоры, тамбуры, помещ. мусоропровода)	1 770 240,00
77	Устройство керамического плинтуса (переходная лоджия)	172 800,00
107	Устройство керамического плинтуса (Квартиры (Лоджии))	696 313,20
109	Установка межкомнатных дверей	6 050 000,00
83	Керамогранит 300х300 - 8 мм (Квартиры (С/У, ванные))	698 678,40
94	Керамогранит 300х300 - 8 мм (Кухни, коридоры)	10 786 044,50
101	Керамогранит 300х300 - 8 мм (Кухни 2 этажа над эл/щит)	95 792,90
106	Керамогранит 300х300 - 8 мм (Лоджии)	2 133 408,20
88	Ламинат 32 класса - 8 мм	5 686 200,00
55	Поклейка обоев под покраску на флизелиновой основе, цвет базовый-белый	20 573 421,00
56	Покраска латексной акриловой краской в 1 слой (RAL 070 90 10)	11 221 866,00
13	Улучшенная покраска акриловой пожаробезопасной краской, цвет - белый (Помещение мусоропровода (МОП))	57 600,00
20	Улучшенная покраска акриловой пожаробезопасной краской, цвет - белый (Лестничная клетка)	161 600,00
37	Улучшения покраска акриловой фасадной	433 840,00
45	Улучшения покраска в/э влагостойкая краской КМО за 2 раза	3 213 896,00
87	Подложка для ламината из полиэтилена - 4 мм	1 749 600,00
ИТОГО:		68 605 103,00

Согласно правовой позиции, изложенной в п.11 "Обзора судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2013) при решении вопроса об уменьшении размера подлежащей взысканию неустойки суд в том числе учитывает **соотношение сумм неустойки и основного долга**.

С учетом изложенного, заявленная в Претензии неустойка, в полтора раза превышающую сумму обеспечиваемого обязательства, свидетельствует о желании Подрядчика получить необоснованную выгоду, что является основанием для снижения неустойки в соответствии с п.2 ст.333 ГК РФ.

5. Некорректный период просрочки.

Неустойка в Претензии рассчитана, исходя из 62 дней просрочки, за период 02.11.2025-02.01.2026.

При этом в Претензии **указано несколько видов работ с разными сроками их выполнения:**

Пункт ПСДЦ	Наименование работ	Сроки работ
89	ПВХ-плинтус с кабель-каналом (квартиры, комнаты)	27.10.2025-14.12.2025
95	ПВХ-плинтус с кабель-каналом (квартиры, кухни, коридоры)	27.10.2025-14.12.2025
102	ПВХ-плинтус с кабель-каналом (квартиры, кухни 2 этажа над эл/щит)	27.10.2025-14.12.2025
841	Устройство подвесного потолка "Грильято" (11 Лифтовой холл зона безопасности для МГН (Пт-1.7, Пт-Гр-1)	27.10.2025-14.12.2025
912	Устройство подвесного потолка "Грильято" (20 Лифтовой холл. Зона безопасности для МГН)	27.10.2025-14.12.2025

72	Устройство керамического плинтуса (Лифтовые холлы, межквартирные коридоры, тамбуры, помещ. мусоропровода)	27.10.2025-14.12.2025
77	Устройство керамического плинтуса (переходная лоджия)	27.10.2025-14.12.2025
107	Устройство керамического плинтуса (Квартиры (Лоджии))	27.10.2025-14.12.2025
109	Установка межкомнатных дверей	13.10.2025-30.11.2025
83	Керамогранит 300х300 - 8 мм (Квартиры (С/У, ванные))	08.09.2025- 02.11.2025
94	Керамогранит 300х300 - 8 мм (Кухни, коридоры)	08.09.2025- 02.11.2025
101	Керамогранит 300х300 - 8 мм (Кухни 2 этажа над эл/щит)	08.09.2025- 02.11.2025
106	Керамогранит 300х300 - 8 мм (Лоджии)	08.09.2025- 02.11.2025
88	Ламинат 32 класса - 8 мм	20.10.2025-30.11.2025
55	Поклейка обоев под покраску на флизелиновой основе, цвет базовый-белый	13.10.2025-16.11.2025
56	Покраска латексной акриловой краской в 1 слой (RAL 070 90 10)	06.10.2025-23.11.2025
13	Улучшенная покраска акриловой пожаробезопасной краской, цвет - белый (Помещение мусоропровода (МОП))	13.10.2025-09.11.2025
20	Улучшенная покраска акриловой пожаробезопасной краской, цвет - белый (Лестничная клетка)	13.10.2025-09.11.2025
37	Улучшения покраска акриловой фасадной	22.09.2025-07.12.2025
45	Улучшения покраска в/э влагостойкая краской КМО за 2 раза	22.09.2025-23.11.2025
87	Подложка для ламината из полиэтилена - 4 мм	29.09.2025-23.11.2025

Приведенная таблица наглядно показывает, что указанная в Претензии дата просрочки (**02.11.2025**) относится **исключительно к работам по укладке керамогранита 300х300** (пункты 83, 94, 101, 106 ПСДЦ).

Кроме того, в соответствии с правилами исчисления срока, регламентированными главой 11 ГК РФ, началом просрочки считается следующий день после календарной даты, определяющей срок окончания работ. То есть, при установлении даты окончания работ 02.11.2025, период просрочки начинается 03.11.2025.

6. Неисполнение Подрядчиком встречных обязательств.

Согласно ст.328 ГК РФ встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств. Следовательно, обязанность Субподрядчика выполнить работы является встречной по отношению к обязанностям Подрядчика, определенным Договором и законодательством.

В соответствии с п.6.26. Договора при возникновении обстоятельств, не зависящих от Субподрядчика, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение обязанностей по Договору не будет произведено в установленный Графиком производства работ (Приложение № 7 к Договору) срок, приостановить выполнение Работ (оказание услуг) по Договору путем направления соответствующего уведомления в адрес Субподрядчика.

Согласно п.7.1.10. Договора если в процессе выполнения Работ (оказания услуг) выясняется неизбежность получения отрицательного результата по Объекту, Договору в целом или нецелесообразность дальнейшего проведения Работ (оказания услуг), приостановить выполнение Работ (оказание услуг), поставив об этом в известность Подрядчика письменно, с соответствующим мотивированным обоснованием в 3-х-дневный срок после приостановления Работ (услуг). В этом случае, Стороны обязаны в 10-дневный срок рассмотреть вопрос о целесообразности продолжения Работ (услуг).

Согласно ст. 716 ГК РФ Подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика об обнаружении в ходе выполнения работ иных не зависящих от подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок.

В ходе исполнения Договора **Подрядчик регулярно допускал нарушение предусмотренных Договором и законодательством встречных обязательств, о чем был своевременно информирован Субподрядчиком**, в том числе:

- по уборке мусора (см.: исх. № 14 от 28.08.2025, исх. № 15 от 29.08.2025, исх. № 19 от 08.09.2025);
- по передаче мест производства работ (см.: исх. № 14 от 28.08.2025, исх. № 47 от 10.12.2025, исх. № 51 от 12.12.2025, **а также раздел 7 настоящего письма**);
- по обеспечению работ давальческими материалами (см.: исх. №11 от 21.08.2025, исх. № 14 от 28.08.2025, исх. № 28 от 29.10.2025, исх. № 33 от 10.11.2025, исх. № 41 от 28.11.2025, исх. № 47 от 10.12.2025, исх. № 51 от 12.12.2025, **а также раздел 8 настоящего письма**);

- по организации своевременного выполнения работ смежными субподрядчиками (см.: исх. № 47 от 10.12.2025, исх. № 51 от 12.12.2025, **а также раздел 7 настоящего письма**);
- по заключению дополнительного соглашения на выполнение дополнительных работ (см.: исх. № 47 от 10.12.2025, **а также раздел 9 настоящего письма**).
- по обеспечению сохранности результата выполненных Субподрядчиком работ на участках работ, выполняемых смежными субподрядчиками (см.: исх. № 47 от 10.12.2025);

В связи с наличием вышеуказанных обстоятельств, препятствующих выполнению работ, **Субподрядчик неоднократно был вынужден приостанавливать работы по Договору**, информируя об этом Подрядчика, в том числе письмами исх. № 11 от 21.08.2025, исх. № 33 от 10.11.2025.

В соответствии со статьями 718, 719 ГК РФ неисполнение заказчиком встречных обязанностей по договору подряда (просрочка кредитора) влечет возникновение права подрядчика не приступать к работе, а начатую работу приостановить в том числе при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок (статья 328 ГК РФ). Согласно положениям статей 405, 406 ГК РФ должник не считается просрочившим при наличии просрочки кредитора, а напротив, вправе требовать возмещения убытков, вызванных просрочкой кредитора.

7. Ненадлежащие передача мест производства работ и организация Подрядчиком работ смежных субподрядчиков.

Согласно п.1 ст.718 ГК РФ заказчик обязан в случаях, в объеме и в порядке, предусмотренных договором подряда, оказывать подрядчику содействие в выполнении работы.

В соответствии с п.1 ст.747 ГК РФ заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок. Площадь и состояние предоставляемого земельного участка должны соответствовать содержащимся в договоре строительного подряда условиям, а при отсутствии таких условий обеспечивать своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок.

Заказчик обязан в случаях и в порядке, предусмотренных договором строительного подряда, передавать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подводку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги (п.2 ст.747 ГК РФ).

В соответствии с пунктами 1.16., 6.2. Договора, п.2.3. Приложения №7 к Договору **Подрядчик обязан передать Субподрядчику по Акту приема-передачи Строительную площадку по Объекту в состоянии, позволяющем выполнять работы по Договору.**

По состоянию на дату настоящего письма, **Подрядчик не передал Субподрядчику, в полном объеме, по Акту приема-передачу Строительную площадку в состоянии, позволяющем проводить отделочные работы:**

- в местах общего пользования и квартирах, в местах размещения шкафов УЭРМ, СС, пожарных шкафов не проложены соответствующие инженерные коммуникации;
- в потолках не проложены инженерные коммуникации по электрике и слаботочным системам;
- в квартирах не установлены входные металлические двери,
- в местах общего пользования не установлены двери;
- не установлены светопрозрачные конструкции.

8. Ненадлежащее обеспечение давальческими материалами.

В соответствии с п.1.1. Приложения №7 к Договору Подрядчик осуществляет поставку основным материалов на основании письменной заявки Субподрядчика.

По состоянию на дату написания настоящего письма, **Подрядчик не осуществил своевременную передачу следующих давальческих материалов, что препятствует выполнению работ:**

- откосы;
- межкомнатные двери;
- обои, клей для обоев;
- потолки Грильято;
- плинтуса, керамические плинтуса;
- подложка для ламината;
- краска;
- пропитка для потолков;
- наливной пол.

9. Не заключены дополнительные соглашения к Договору на выполнение дополнительных работ.

Согласно п.3.1.1. Договора в случае необходимости выполнения дополнительных работ, объемы которых превышают объемы, предусмотренные в Протоколе твердой договорной цены (Приложение № 1 к Договору), дополнительные работы выполняются Субподрядчиком и

оплачиваются Подрядчиком **исключительно на основании Дополнительного соглашения** к Договору.

По состоянию на дату написания настоящего письма, Подрядчиком не подписаны дополнительные соглашения к Договору в отношении следующих видов дополнительных работ:

- заделка штроб;
- отделка торцов лестничных маршей;
- устройство обрамления лифтовых порталов;
- устройство дверных и оконных откосов;
- устройство дверных и оконных блоков;
- установка ПВХ-подоконников;
- устройство коробов в санузлах;
- устройство наливного пола на лестничных площадках;
- зачеканивание некротных мест в подземном паркинге;
- устройство кирпичной кладки толщиной 250 мм.

На основании вышесказанного и руководствуясь ст. 10, 309, 310, 328, 405, 406, 716, 718, 719, 747 ГК РФ, **Субподрядчик заявляет о несправедливости договорного условия, предусмотренного п.14.2. договора № 45/СУБ/ПРМ от 12.05.2025, и отказывает Вам в удовлетворении претензии на сумму 97 450 164,74 руб.**, в случае удержания Вами указанной суммы из стоимости выполненных работ, Субподрядчик будет вынужден обратиться в арбитражный суд с соответствующим исковым заявлением, так как с размером, основанием и периодом начисления неустойки категорически не согласен.

Приложения:

1. Копия письма ООО «ГОРОДСКИЕ КОНСТРУКЦИИ» исх. №11 от 21.08.2025.
2. Копия письма ООО «ГОРОДСКИЕ КОНСТРУКЦИИ» исх. № 14 от 28.08.2025.
3. Копия письма ООО «ГОРОДСКИЕ КОНСТРУКЦИИ» исх. № 15 от 29.08.2025.
4. Копия письма ООО «ГОРОДСКИЕ КОНСТРУКЦИИ» исх. № 19 от 08.09.2025.
5. Копия письма ООО «ГОРОДСКИЕ КОНСТРУКЦИИ» исх. № 28 от 29.10.2025.
6. Копия письма ООО «ГОРОДСКИЕ КОНСТРУКЦИИ» исх. № 33 от 10.11.2025.
7. Копия письма ООО «ГОРОДСКИЕ КОНСТРУКЦИИ» исх. № 41 от 28.11.2025.
8. Копия письма ООО «ГОРОДСКИЕ КОНСТРУКЦИИ» исх. № 47 от 10.12.2025.
9. Копия письма ООО «ГОРОДСКИЕ КОНСТРУКЦИИ» исх. № 51 от 12.12.2025.

ДИРЕКТОР

ООО «ГОРОДСКИЕ КОНСТРУКЦИИ» _____

И.О. /

/ Крылов

М.П.