ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ДАЛЬМЕБЕЛЬ»

692751, Россия, Приморский край, г. Артем, ул. Кирова,185
E-mail: ooo.dalmebel@mail.ru.

ИНН 7732114390 КПП 250201001

№84 от «28» сентября 2026г

ООО ПО «Радиан»

Генеральному директору
Труфанову В.Н.

Уважаемый Валерий Николаевич!

ООО «Дальмебель» рассмотрело Ваш ответ на уведомление (исх. №1054 от 17.09.2026) и сообщает, что с изложенными доводами и предложением о зачёте встречных требований не согласно.

При заключении договора аренды № 20-01/25 от 01.02.2025 г. (далее – Договор аренды) стороны подписали передаточный акт, в котором отражено, что на момент передачи помещений инженерные сети и коммуникации являются удовлетворительными и соответствуют условиям договора.

Статья 616 ГК РФ обязывает арендодателя проводить капитальный ремонт, однако не наделяет арендатора правом выполнять его самостоятельно и в одностороннем порядке требовать возмещения затрат. Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором, а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью, в разумный срок. В период аренды, писем об аварийных ситуациях на инженерных сетях или иных повреждениях имущества, требующих капитального ремонта, в адрес Арендодателя не поступало. Таким образом неотложной необходимости в проведении ремонта не было.

Более того, согласно п. 4.2. Договора аренды, капитальный ремонт производится только с письменного согласия Арендодателя. Работы ООО ПО «Радиан» выполнены добровольно, без письменного согласия Арендодателя, что в силу п. 2 ст. 623 ГК РФ и п. 4.3 Договора аренды исключает возмещение.

Пунктом 4.3 договоров аренды № 20-01/25 от 01.02.2025 г. и № 02-04/26 от 02.07.2026 предусмотрено, что неотделимые улучшения переходят к арендодателю **без возмещения** стоимости. Это условие отражает согласованную волю сторон и не нарушает императивные нормы. Согласно п. 2 ст. 623 ГК РФ арендатор имеет право на возмещение, «если иное не предусмотрено договором», а договором возмещение не предусмотрено.

Замена окон, сантехники, систем водоснабжения, канализации и электроснабжения неотделима от помещения без ущерба, поэтому данные работы квалифицируются как неотделимые улучшения, судьба которых прямо урегулирована п. 4.3 Договора.

Утверждения о неосновательном обогащении необоснованны, так как для применения ст. 1102 ГК РФ требуется отсутствие правового основания. В отношениях сторон такое основание существует — п. 4.3 договора. Судебная практика подтверждает, что нормы о неосновательном обогащении применяются субсидиарно и не заменяют договорное регулирование.

Стороны вправе самостоятельно определять условия договора (ст. 421 ГК РФ). Арендатор заключил Договор с условием о безвозмездном переходе улучшений добровольно. Попытка в одностороннем порядке отказаться от этого условия после работ противоречит принципу добросовестности и ст. 310 ГК РФ.

Обязанность по внесению арендной платы (ст. 614 ГК РФ) носит самостоятельный характер и не связана с выполненными Арендатором работами.

Таким образом, у ООО «Дальмебель» нет оснований для зачёта встречных требований.

Генеральный директор Стуров Е.В.

Радиан Вх. № 913 «28» 09 2026 г.