Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания Северо – Западная»

ИНН 3811432462 КПП 381001001

664048, город Иркутск, улица Розы Люксембург, дом 184, офис 344

17.09.2026 № 2512/СЗ-26

Генеральному директору
ООО ПО «Радиан»
Труфанову В. Н.

Вх. № 892/1 17 » 09 2026 г.

664040, г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, д. 184, оф. 342

ПРЕТЕНЗИЯ
об оплате задолженности по договору аренды нежилого помещения № 372 от 29.12.2022

Между ООО «УК СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ» (Арендодатель) и ООО ПО «РАДИАН» (Арендатор) заключен договор аренды нежилого помещения № 372 от 29.12.2022 (далее — Договор), в соответствии с которым Арендодатель передал Арендатору во временное владение и пользование нежилые помещения, расположенные по адресу: 664040/664048, г. Иркутск, ул. Розы Люксембург, д. 184, общей площадью 1371,9 кв. м (в редакции дополнительного соглашения от 31.08.2026 — 1372,4 кв. м), а Арендатор обязался своевременно вносить арендную плату.

В соответствии с п. 3.1 Договора арендная плата за 1 кв. м составляет 1 100 руб. в месяц без НДС и включает коммунальные расходы. С 01.09.2026 дополнительным соглашением от 31.08.2026 стороны изложили п. 1.1 и абз. 2 п. 3.1 Договора в новой редакции: арендная плата за 1372,4 кв. м составляет 1 509 640,00 руб. в месяц без НДС; НДС начисляется сверху по ставке 5 % и составляет 75 482,00 руб.

Арендодатель свои обязательства исполнил надлежащим образом: помещения переданы Арендатору по акту приема-передачи от 01.01.2023, находятся в его владении и пользовании, претензий к состоянию помещений Арендатор не заявлял. Услуги по аренде за январь–август 2026 г. подтверждаются универсальными передаточными документами, подписанными сторонами через 1С-ЭДО.

Вместе с тем Арендатор исполнял денежное обязательство ненадлежащим образом. Согласно акту сверки взаимных расчетов № 35 от 15.09.2026 за период с 01.01.2026 по 15.09.2026:

- сальдо начальное — 5 213 630,00 руб. в пользу Арендодателя;
- начислено (обороты по дебету) — 12 676 356,00 руб.;
- оплачено (обороты по кредиту) — 7 475 429,83 руб.;
- сальдо конечное — 10 414 556,17 руб. в пользу ООО «УК СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ».

Задолженность подтверждается также платежными поручениями Арендатора (№ 151 от 03.02.2026 на 450 000 руб.; № 494 от 19.02.2026 на 203 000 руб.; № 500 от 20.02.2026 на 450 000 руб.; № 510 от 20.02.2026 на 122 000 руб.; № 657 от 30.03.2026 на 3 045 000 руб.; № 736 от 31.03.2026 на 870 429,83 руб.; № 1150 от 20.04.2026 на 35 000 руб.; № 1214 от 12.05.2026 на 500 000 руб.; № 1226 от 13.05.2026 на 950 000 руб.; № 1657 от 14.07.2026 на 750 000 руб.; № 1736 от 17.07.2026 на 100 000 руб.), в назначении платежа которых указано: «Оплата по договору аренды нежилого помещения № 372 от 29.12.2022».

Согласно ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом; односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается. В силу ст. 614 ГК РФ арендатор обязан своевременно вносить арендную плату.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 309, 310, 314, 395, 614 ГК РФ, а также условиями Договора,

ТРЕБУЮ:

1. В течение 10 (десяти) календарных дней с даты получения настоящей претензии погасить задолженность по арендной плате по договору № 372 от 29.12.2022 в размере 10 414 556 (десять миллионов четыреста четырнадцать тысяч пятьсот пятьдесят шесть) рублей 17 копеек.
2. Одновременно рассмотреть вопрос о подписании акта сверки взаимных расчетов № 35 от 15.09.2026 либо представить мотивированные возражения с приложением подтверждающих документов.
3. В случае непогашения задолженности в указанный срок ООО «УК СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ» будет вынуждено обратиться в Арбитражный суд Иркутской области с исковым заявлением о взыскании суммы основного долга, а также процентов по ст. 395 ГК РФ и судебных расходов, включая расходы на оплату услуг представителя и государственную пошлину.

Настоящая претензия является досудебным порядком урегулирования спора (ч. 5 ст. 4 АПК РФ). Реквизиты для перечисления денежных средств: р/с 40702810218350013408, Байкальский банк ПАО Сбербанк, БИК 042520607, к/с 30101810900000000607.

Приложения:

1. Акт сверки взаимных расчетов № 35 от 15.09.2026.
2. Копия договора аренды № 372 от 29.12.2022 с приложениями.
3. Копия дополнительного соглашения от 31.08.2026.
4. Копии УПД за январь–август 2026 г.
5. Копии платежных поручений № 151, 494, 500, 510, 657, 736, 1150, 1214, 1226, 1657, 1736.

Генеральный директор
ООО «УК Северо-Западная» _____ Эпов М.М.

Акт сверки № 35

взаимных расчетов за период: 01.01.2026 - 15.09.2026
между ООО "УК СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ" (ИНН 3811432462)
и ООО ПО "РАДИАН" (ИНН 3810310687)
по договору договор аренды нежилого помещения № 372 от 29.12.2022

Мы, нижеподписавшиеся, Генеральный директор ООО "УК СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ" Эпов Михаил Михайлович, с одной стороны, и Генеральный директор ООО ПО "РАДИАН" Труфанов Валерий Николаевич, с другой стороны, составили настоящий акт сверки в том, что состояние взаимных расчетов по данным учета следующее:

По данным ООО "УК СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ", руб.				По данным ООО ПО "РАДИАН", руб.			
Дата	Документ	Дебет	Кредит	Дата	Документ	Дебет	Кредит
Сальдо начальное		**5 213 630,00**		**Сальдо начальное**			**5 213 630,00**
31.01.26	Продажа (13 от 31.01.2026)	1 584 544,50					
03.02.26	Оплата (151 от 03.02.2026)		450 000,00				
19.02.26	Оплата (494 от 19.02.2026)		203 000,00				
20.02.26	Оплата (510 от 20.02.2026)		122 000,00				
20.02.26	Оплата (500 от 20.02.2026)		450 000,00				
28.02.26	Продажа (33 от 28.02.2026)	1 584 544,50					
30.03.26	Оплата (657 от 30.03.2026)		3 045 000,00				
31.03.26	Оплата (736 от 31.03.2026)		870 429,83				
31.03.26	Продажа (63 от 31.03.2026)	1 584 544,50					
20.04.26	Оплата (1150 от 20.04.2026)		35 000,00				
30.04.26	Продажа (93 от 30.04.2026)	1 584 544,50					
12.05.26	Оплата (1214 от 12.05.2026)		500 000,00				
13.05.26	Оплата (1226 от 13.05.2026)		950 000,00				
31.05.26	Продажа (117 от 31.05.2026)	1 584 544,50					
30.06.26	Продажа (139 от 30.06.2026)	1 584 544,50					
14.07.26	Оплата (1657 от 14.07.2026)		750 000,00				
17.07.26	Оплата (1736 от 17.07.2026)		100 000,00				
31.07.26	Продажа (176 от 31.07.2026)	1 584 544,50					
31.08.26	Продажа (189 от 31.08.2026)	1 584 544,50					
Обороты за период		**12 676 356,00**	**7 475 429,83**	**Обороты за период**			
Сальдо конечное		**10 414 556,17**		**Сальдо конечное**			

По данным ООО "УК СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ"
на 15.09.2026 задолженность в пользу ООО "УК СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ" 10 414 556,17 руб. (Десять миллионов четыреста четырнадцать тысяч пятьсот пятьдесят шесть рублей 17 копеек).

От ООО "УК СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ"

Генеральный директор _____ (Эпов М. М.)

М.П.

По данным ООО ПО "РАДИАН"

От ООО ПО "РАДИАН"

_____

_____ (Труфанов В. Н.)

М.П.