

**Общество с ограниченной ответственностью "Альфа"**

(ООО "Альфа")

117418, г. Энск, ул. Цюрупы, д. 12, корп. 9,

тел.: (123) 1234567,

e-mail: info@alfa.ru

ОГРН 1234567891234 ИНН 2234567891

26.04.2023 N 1920-55

Общество с ограниченной ответственностью "Гамма"  
111024, г. Энск, ш. Энтузиастов, д. 4, стр. 7

**Примечание:**

*Направьте ответ по адресу контрагента, который он указал в договоре как исключительный адрес для отправки юридически значимых сообщений. Если в договоре это не предусмотрено, по общему правилу ответ надо отправлять по адресу, указанному в ЕГРЮЛ (п. п. 63, 64 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25).*

**Ответ на претензию**

В ответ на вашу претензию от 17.04.2023 N 39-07/377 с требованием об уплате арендной платы сообщаем следующее.

1. 11.01.2023 между нашими организациями заключен договор аренды N 7-060/23 на срок 11 месяцев (далее - договор).

В соответствии с п. 1.1 договора арендодатель (ООО "Гамма") обязался передать арендатору (ООО "Альфа") помещение общей площадью 275 (двести семьдесят пять) кв. м, кадастровый номер 11:02:0001234:1234, расположенное на этаже N 1 в здании по адресу: г. Москва, Малое открытое шоссе, д. 27, корп. 39 (далее - помещение).

Согласно п. 1.5 договора помещение будет использоваться арендатором для размещения офиса.

Помещение было передано арендатору по акту приема-передачи 11.01.2023.

В связи с тем что в момент подписания договора и передачи помещения оно было жилым, арендодатель обязался перевести его в нежилое не позднее 27.02.2023 (п. 4.1 договора). Данная обязанность не исполнена вами до настоящего времени.

2. Согласно п. 1 ст. 611 ГК РФ арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Как следует из п. п. 2, 3 ст. 288 ГК РФ, жилые помещения предназначены для проживания граждан. Размещение в них предприятий, учреждений, организаций допускается только после перевода помещения в нежилое. Таким образом, помещение до перевода его в нежилое не может использоваться арендатором в соответствии с договором аренды и целевым назначением.

В силу п. п. 1, 2 ст. 328 ГК РФ в такой ситуации арендатор вправе не платить арендную плату до перевода помещения в нежилое.

В связи с этим вынуждены отказать в удовлетворении требования об уплате арендной платы.

После завершения процедуры перевода помещения в нежилое просим сообщить об этом.

С уважением,

директор *Сергеев А.А.* Сергеев

М.П.

**Примечание:**

*Ответ на претензию должен подписать руководитель или уполномоченный представитель организации. Если ответ подписывает лицо по доверенности, укажите ее реквизиты и приложите копию к ответу.*

*Также рекомендуем поставить оттиск печати при ее наличии.*