

**Генеральному директору
ООО «Лютик»**
г.Москва, Проспект мира 102, стр. 45

**от Индивидуального предпринимателя
Сидорова А.А.**

Адрес для корреспонденции:
129626, г. Москва, Проспект мира, д. 102,
стр.30, БЦ «Парк мира»
Адвокатское бюро г. Москвы «Москоу лигал»
msk-legal.ru

УВЕДОМЛЕНИЕ об отсрочке арендных платежей (арендные каникулы)

Между ИП Сидоровым А.А. (далее – Арендатор) и ООО «Лютик» (далее – Арендодатель) заключен договор аренды нежилого помещения № 7 от 23.04.2019 (далее – Договор), расположенного по адресу: Лубянский проезд 5/2, стр. 30 (далее - Помещение). В соответствии с п. 3 Договора, Помещение имеет кадастровый номер 33:44:34343:343434 и имеет площадь 150 кв.м.

В соответствии с п. 7 Договора за пользование Помещением Арендатор выплачивает Арендодателю арендную плату в размере 100 000 руб.

До настоящего момента Арендатор своевременно и добросовестно ежемесячно вносил указанную арендную плату, а также компенсировал коммунальные расходы в пользу Арендодателя в соответствии с условиями Договора.

Вместе с тем, с учетом пандемии коронавируса, а также вступления в силу актов государственных органов законодательной и исполнительной власти, издаваемых в целях борьбы с ней, произошло существенное изменение обстоятельств, из которых Арендатор и Арендодатель исходили при заключении Договора. Так, Арендатор лишен полноценной возможности использовать Помещение в связи с режимом повышенной готовности, кроме того по тем же причинам у Арендатора отсутствует приток новых клиентов, на неопределенный срок арендодателями полностью закрыты точки продаж, контрагентами в связи с форс-мажорными обстоятельствами не исполняются обязательства по договорам с Арендатором – все это лишает возможности Арендатора поддержания своего бизнеса в привычных условиях, а именно реализовывать товар даже в минимальных объемах и получать прибыль из своей предпринимательской деятельности, что, в свою очередь, делает невозможным внесение арендной платы в пользу Арендодателя на прежних условиях Договора.

Деятельность Арендатора входит в Перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции (что отражено в п.8 указанного Перечня), утвержденный постановлением Правительства РФ от 03 апреля 2020 г. № 434.

Арендатор обращает внимание Арендодателя на то, что п.1-3 ст.19 Федерального закона от 01.04.2020 N 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» установлено следующее:

1. Установить, что в отношении договоров аренды недвижимого имущества, заключенных до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года N 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций

природного и техногенного характера» (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году. Требования к условиям и срокам такой отсрочки устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2. Размер арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, заключенным до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года N 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации, может изменяться по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года.

3. Арендатор по договорам аренды недвижимого имущества вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с принятием органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона от 21 декабря 1994 года N 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» (в редакции настоящего Федерального закона) решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

В соответствии с п.3 Требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. №439, отсрочка предоставляется на срок до 1 октября 2020 г. начиная с даты введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации на следующих условиях:

а) задолженность по арендной плате подлежит уплате не ранее 1 января 2021 г. и не позднее 1 января 2023 г. поэтапно не чаще одного раза в месяц, равными платежами, размер которых не превышает размера половины ежемесячной арендной платы по договору аренды;

б) отсрочка предоставляется на срок действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации в размере арендной платы за соответствующий период и в объеме 50 процентов арендной платы за соответствующий период со дня прекращения действия режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации до 1 октября 2020 г.;

Согласно ч.1 ст. 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. msk-legal.ru

Арендатор настоящим уведомлением для продолжения арендных отношений предлагает Арендодателю подписать с ним Дополнительное соглашение к Договору, в соответствии с которым Договор будет изменен следующим образом:

Арендатор оплачивает арендную плату за период пользования Помещением с 01 апреля 2020 года по 01 октября 2020 года со следующей отсрочкой:

не позднее 25-го числа каждого месяца, начиная с января 2021 года, арендатор обязуется ежемесячно оплачивать по 100 000 руб. и, таким образом, оплатить указанный период аренды до 25 августа 2021 года.

Приложение:

1. Дополнительное соглашение к Договору.

_____/ Сидоров А.А./

01.05.2020 г.