

**Генеральному директору
ООО «Лютик»**
(ИНН: 55556666 ОГРН: 12232599259925)
г.Москва, Проспект Мира д.102, стр. 30

**от Индивидуального предпринимателя
Петрова Д.С.**
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

о расторжении договора аренды, возврате обеспечительного платежа

Между ИП Петровым Д.С. (далее – Арендатор) и ООО «Лютик» (далее – Арендодатель) заключен договор аренды нежилого помещения № 3 от 05.04.2019 (далее – Договор), расположенного по адресу: Проспект мира 103, стр. 20 (далее - Помещение). В соответствии с п.4 Договора, Помещение имеет кадастровый номер 44:55:67:55 и имеет площадь 250 кв.м.

В соответствии с п. 5 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 актами государственных органов законодательной и исполнительной власти, издаваемыми в целях борьбы с ней, произошло существенное изменение обстоятельств, из которых Арендатор и Арендодатель исходили при заключении Договора. В связи с указанными обстоятельствами Арендатор лишен как физической, так и правовой возможности использовать Помещение в связи, в частности, с закрытием Бизнес Центра «Садовый», в котором находится Помещение.

В связи с вступлением в силу Указа мэра Москвы от 26 марта 2020 года № 31-УМ «О внесении изменений в указ Мэра Москвы от 5 марта 2020 г. № 12-УМ», а также фактическим закрытием центра «Садовый», в котором находится Помещение, арендная плата, начиная с 28.03.2020 вплоть до отмены указанных мер принятых органами государственной власти взиматься Арендодателем не может.

В соответствии с ч. 2 ст. 328 ГК РФ в случае непредоставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков. Если предусмотренное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей непредоставленному исполнению.

На текущий момент режим повышенной готовности, не позволяющий проводить исполнение Договора Сторонам, в соответствии с Указом мэра Москвы от 28 апреля 2020 года № 51-УМ «О внесении изменений в указ Мэра Москвы от 5 марта 2020 г. № 12-УМ»

(деятельность Арендатора включена в перечень приостановленных) продлен до 11.05.2020 включительно и, вероятнее всего, будет продлен и далее.

До настоящего момента все обязательства Арендатора добросовестно исполнены в полном объеме, период аренды Помещения в марте 2020 года был своевременно оплачен Арендатором. Вместе с тем, как минимум, периоды аренды в апреле и мае не подлежат оплате в соответствии со ст. 328 ГК РФ, а именно отсутствием встречного предоставления Помещения Арендодателем. Требования Арендодателя об оплате задолженности в размере 100 000 руб. за пользование Помещением Арендатором в апреле 2020 года, изложенные в претензии от 7 апреля 2020 года являются незаконными, необоснованными и не подлежащими удовлетворению со стороны Арендатора.

Настоящим уведомлением Арендатор сообщает Арендодателю **об отсутствии задолженности перед Арендодателем в рамках их арендных отношений по Договору.**

Несмотря на то, что действие Договора заканчивается лишь 31.07.2020, с учетом указанных обстоятельств, принимая во внимание невозможность использовать Помещение, Арендатор лишен возможности извлекать прибыль из своей предпринимательской деятельности, а с учетом роста задолженности перед иными контрагентами по целому комплексу причин, связанных с пандемией коронавируса, Арендатору представляется экономически нецелесообразным продолжение арендных отношений с Арендодателем.

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.

Правильность применения ст. 451 ГК РФ при расторжении договоров в условиях пандемии подтвердил Верховный Суд РФ в своем Обзоре от 21 апреля 2020 года по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) № 1. msk-legal.ru

Настоящим уведомлением Арендатор **сообщает Арендодателю о расторжении Договора с Арендодателем**, начиная с «1» мая 2020 года в связи с существенным изменением обстоятельств, описанных выше, которые стороны при заключении договора не могли предвидеть. Задолженность у Арендатора перед Арендодателем по Договору отсутствует, в связи с чем, Арендатор просит Арендодателя в соблюдение п.4.6. Договора **вернуть обеспечительный платеж в полном объеме в размере 100 000 (сто тысяч) руб.**, переданный последнему во исполнение п.8 Договора, в качестве обеспечения исполнения своих обязательств по Договору Арендатором. До настоящего момента все обязательства Арендатора добросовестно исполнены в полном объеме.

Возврат суммы обеспечительного платежа необходимо произвести по следующим банковским реквизитам:

ИП Петров Д.С.

_____/ Петров Д.С./