

Образец уведомления

арендодателю

Арендодателю

От

Уважаемый \_\_\_\_\_

С 18.03.2020 в Тюменской области введен режим повышенной готовности, распространение коронавирусной инфекции объявлено чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством (Постановление Правительства Тюменской области от 17.03.2020г. № 120-п).

Правительством области приостановлена деятельность предприятий розничной торговли, торгово-развлекательных центров, предприятий общественного питания (п. 8.3 постановления от 30.03.2020 № 164-п).

Так, ООО утратило возможность законного пользования помещением ... по договору №... от... в целях, согласованных с арендодателем (деятельность ресторана общественного питания). В связи с запретом на посещение нашего ресторана общество терпит убытки.

Согласно ст. 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения. 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.

В силу 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.

В соответствии с п. 3 ст. 401 ГК РФ лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство, не несет ответственности (не выплачивает неустойку и т.д.), если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств.

Пунктом ... договора №... от... аналогично предусмотрено, что ... (переписать из договора положения о форс-мажоре, непреодолимых обстоятельствах и т.п.)

Согласно ст. 417 ГК РФ если в результате издания акта органа государственной власти или органа местного самоуправления исполнение обязательства становится невозможным полностью или частично, обязательство прекращается полностью или в соответствующей части.

В соответствии со ст. 19 ФЗ от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», арендатор по договорам аренды недвижимого имущества в течение 30 дней со дня обращения арендатора обязан заключить дополнительное соглашение, предусматривающее отсрочку уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году.

Арендатор также вправе потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества, связанной с введением режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации. Об уменьшении платы стороны также заключают дополнительное соглашение.

Таким образом, поскольку в настоящее время невозможно полноценное пользование помещением по не зависящим от нас обстоятельствам, изменение договора будет справедливым, имеются достаточные основания для снижения предусмотренной договором арендной платы (отсрочки арендной платы, расторжения договора).

Мы сотрудничаем с Вами в течение .. лет - ООО... высоко ценит ... и всегда добросовестно исполняло свои обязательства.

На основании изложенного, в целях продолжения сотрудничества в будущем, просим:

- (а) заключить дополнительное соглашение к договору аренды №... от... , которым установить снижение ежемесячных арендных платежей на срок...
- (б) предоставить отсрочку уплаты арендных платежей на срок до ...
- (в) расторгнуть договор № ... от...

Готовы к обсуждению различных вариантов для максимального учета интересов сторон.

Приложение: проект дополнительного соглашения

---

Примечание:

Данное письмо является проектом, общей формой. Каждая ситуация индивидуальна.

Указанные статьи 401, 417, 451 Гражданского кодекса являются *разными* основаниями для изменения (расторжения) договора и (или) освобождения от договорной ответственности: 401 – форс-мажор (освобождает от ответственности за неисполнение), 417 – запрет деятельности органом власти (прекращает исполнение обязательства полностью или в части), 451 – существенное изменение условий (основание для расторжения или изменения договора). Одновременное их применение юридически спорно.

В проекте письма приведены все основания одновременно ввиду сложности определения наиболее подходящего из них без помощи юристов. То есть, несмотря на разную правовую природу оснований, лучше оставить все три.

По конкретной ситуации необходимо дополнительно проконсультироваться с юристами. Автор данного разъяснения не несет ответственности за последствия, возникшие в результате принятия решений на основании данной информации.

---