В ООО «Рога и копыта»

123123, г. Москва, ул. Иванова, д. 5

Между ИП Ивановым Иваном Ивановичем (арендатор) и ООО «Рога и копыта» (арендодатель) 01.01.2019г. заключен Договор аренды № 01/19 (далее – Договор).

В соответствии с п.3.1. Договора, размер арендной платы составляет 100 000,00 рублей в месяц, арендная плата подлежит оплате до 05 числа каждого месяца аренды (п. 3.2. Договора). Вместе с тем, на текущий момент в связи с распространением на территории РФ коронавирусной инфекции, вызванной 2019-nCoV, сложилась ситуация, когда арендатор по независящим от него причинам не имеет возможности своевременно и в полном объеме исполнить принятые на себя договорные обязательства.

Так, в соответствии с обращением Президента РФ Владимира Путина к гражданам России от 25.03.2020г., на территории РФ установлены нерабочие дни на период с 26.03.2020г. по 05.04.2020г. Впоследствии, 02.04.2020г. Путин В.В. в своем обращении продлил период нерабочих дней до 30.04.2020г.

Исходя из указанных обращений Президента РФ, принятием Федерального закона РФ от 01.04.2020г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций», вынесением Указа Мэра Москвы от 29.03.2020 №34-УМ и Постановления губернатора Московской области от 31 марта 2020 года № 163-ПГ «О внесении изменений в постановление Губернатора Московской области от 12.03.2020 № 108-ПГ «О введении в Московской области режима повышенной готовности для органов управления и сил Московской областной системы предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций и некоторых мерах по предотвращению распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-2019) на территории Московской области», на территории региона введен режим повышенной готовности, предприятие арендатора приостановило свою деятельность.

В соответствии с п. 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.

Безусловно, сложившаяся ситуация с распространением COVID-2019, по смыслу норм ГК РФ является существенным изменением обстоятельств, о которых стороны не могли предполагать при заключении Договора.

Более, того, Письмом от 19.03.2020г. № 24-06-06/21324 Минфин РФ признал распространение новой коронавирусной инфекции, вызванной 2019-nCoV, обстоятельством непреодолимой силы (форс-мажор).

Согласно п. 3 ст. 401 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

На основании вышеизложенного, учитывая добросовестность арендатора в условиях чрезвычайных и непредотвратимых обстоятельств, объективной невозможности осуществления предпринимательской и производственной деятельности в арендуемом помещении, предлагаю Вам, по аналогии с Распоряжением Правительства РФ от 19.03.2020 № 670-р, рассмотреть вопросы о снижении размера арендной платы та период действия форс-мажорных обстоятельств, а также установить отсрочку по уплате арендных платежей на период не менее 6 месяцев с момента окончания действия обстоятельств непреодолимой силы.

Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Иванов Иван Иванович