**Кому (Арендодатель)**: ООО «Донского, 1»

**Юридический адрес**:

117216, МОСКВА ГОРОД, БУЛЬВАР ДМИТРИЯ ДОНСКОГО,

ДОМ 1, КОМНАТА 6,

**ОГРН:** 1177746981587

**ИНН:** 7727330036

ДИРЕКТОР: Казаченко Галина Викторовна

**Адрес из договора:** 125373, г. Москва, Походный проезд д.4, корп. 1

**От (Арендатор)**: ИП … … …

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, МО, г. Одинцово, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, кв. …

**Тел.** 8-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ОГРНИП:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ИНН:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Основание**: Договор аренды нежилых помещений №D18/18 от 27 апреля 2018г.,

С учётом Соглашения от 17 мая 2019 и

Соглашения о передаче прав и обязанностей от 01.11.2019г.

(далее - договор аренды)

**Объект аренды**: Помещение площадью 8,8 кв.м., состоящее из комнаты № 2

на 3 этаже многоцелевого общественно-культурного центра «Северное сияние»

по адресу: г. Москва, Северное Бутово, бульвар Дмитрия Донского, д. 1

**Исх. № \_\_\_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_».\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.2020 г.**

**УВЕДОМЛЕНИЕ**

**Об уменьшении арендной платы и предоставлении отсрочки**

Между Арендатором и Арендодателем заключен договор аренды.

Осуществляемая предпринимательская деятельность не предполагает оказание услуг посредством использования информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», следовательно, прибыль организации зависит от клиента-потока, который невозможен при сложившихся обстоятельствах.

В связи с принятием в большинстве субъектов РФ нормативных актов, запрещающих работу различных предприятий (в том числе и по объекту аренды), а также ограничивающих перемещения граждан, сложилась ситуация в рамках которой арендатор не имеет возможности пользоваться арендуемыми помещениями полностью или частично.

Согласно п. 4 ст. 614 Гражданского кодекса РФ:

Если законом не предусмотрено иное, арендатор вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

В законе не указано, что для снижения размера арендной платы ухудшение условий пользования должно быть связано с действиями арендодателя, соответственно, можно сделать вывод о том, что риск случайного ухудшения условий пользования имуществом возложен на арендодателя. В то же время по буквальному тексту закона не предусматривается полного освобождения арендатора от внесения платежей, а предусматривается только уменьшение арендной платы.

Судебная практика пошла дальше, указав, что в случае невозможности использования арендатором имущества по согласованному в договоре назначению арендная плата вовсе не должна вноситься.

Так, в п. 4 подраздела III раздела практики Судебной коллегии по экономическим спорам Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №2 (2015) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.06.2015) говорится: **Арендатор не обязан вносить арендную плату за период, в который он лишён возможности пользоваться объектом аренды по независящим от него обстоятельствам**…

Из ст. 606 и п. 1 ст. 611 ГК РФ следует, что основная обязанность арендодателя состоит в обеспечении арендатору пользования вещью в соответствии с её назначением.

Системное толкование указанных норм со ст. 614 ГК РФ свидетельствует о том, что договор аренды носит взаимный характер, то есть невозможность пользоваться арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы. Поскольку арендодатель в момент невозможности использования арендованного имущества не осуществляет какого-либо предоставления, соответственно, он теряет право на получение арендной платы.

Более подробно эта позиция раскрывается в Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ №302-ЭС14-735 от 29.01.2015, на основе которого сделано приведенное обобщение: Согласно статье 606 Гражданского кодекса по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В силу пункта 1 статьи 611 Гражданского кодекса арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению этого имущества.

Из указанных норм права следует, что основная обязанность арендодателя состоит в обеспечении арендатору пользования вещью, в соответствии с ее назначением. Пунктом 1 статьи 614 Гражданского кодекса установлено, что арендатор обязан вносить арендную плату за пользование имуществом. В соответствии с пунктом 4 статьи 614 Гражданского кодекса арендатор вправе потребовать соответствующего уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества существенно ухудшились.

Из системного толкования приведенных норм права следует, что договор аренды носит **взаимный характер**, то есть **невозможность пользования арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы.** Поскольку арендодатель в момент невозможности использования арендованного имущества по независящим от арендатора обстоятельствам, не осуществляет какого-либо предоставления, соответственно, он теряет право на получение арендной платы.

Данная правовая позиция является солидарной позицией нескольких судебных коллегий Верховного Суда РФ.

Так, она была подтверждена в 2017 году и Судебной коллегией по гражданским делам в Определении №89-КГ16-7, которое включено в Обзор судебной практики Верховного Суда РФ №3 утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12.07.2017 (п. 5 практики): Из анализа приведенных правовых норм следует, что договор аренды носит взаимный характер, то есть **невозможность пользования арендованным имуществом** по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, **освобождает последнего** от исполнения его обязанности по внесению арендной платы.

В то же время следует признать, что арендатор все-таки пользуется объектом арнды, но в ограниченных пределах: в помещениях хранится имущество, арендодатель продолжает обеспечивать энергоснабжение, поставку коммунальных ресурсов, охрану и т.п.

Государственная Дума 31 марта 2020 года экстренно приняла закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций». Закон подписан Президентом РФ и опубликован 1 апреля 2020 года (Федеральный закон №98-ФЗ).

Арендным отношениям посвящена статья 19 закона, которая содержит три правила: отсрочка арендных платежей за 2020 год, возможность изменения размера арендной платы по соглашению сторон в любое время в течение 2020 года, право арендатора потребовать уменьшения арендной платы за период 2020 года в связи с невозможностью использования имущества из-за введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации.

Гражданским Кодексом РФ (ГК РФ) предусмотрено право на изменение и расторжение договора в случае существенного изменения обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора в судебном порядке (ст. 451 ГК РФ). Положения п. 4 ст. 614 ГК РФ и п. 3 ст. 19 Федерального закона №98-ФЗ, о которых сказано выше, являются частным случаем изменения договора в связи с существенным изменением обстоятельств.

**На основании вышеизложенного,**

**ПРОШУ:**

1. Изменить условия договора в части размера арендной платы уменьшим её в 2 раза (предоставить 50 % скидку) с 01.04.2020 до окончания режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации и в течение 3 (трёх) месяцев после окончания режима (до восстановления клиентопотока);
2. Предоставить отсрочку внесения арендных платежей до окончания режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации путём заключения дополнительного соглашения об отсрочке арендной платы
3. Заключить такое соглашение в течение 30 дней.

С уважением,

ИП

«\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 202\_г. / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ /

(Подпись) (Фамилия, инициалы)

М.П.