

**ПРОЕКТ ДОКУМЕНТА**

КОМУ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*[Арендатору*]

АДРЕС: [*адрес места нахождения в соответствии со сведениями ЕГРЮЛ/ЕГРИП*]: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

От \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ИНН ОГРН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Адрес эл. почты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ДАТА

**Уважаемый \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ !**

«\_\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_\_ г. между \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Арендодатель) и \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Арендатор) заключен договор аренды нежилого помещения, расположенного по адресу:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее-Договор аренды).

«\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г. от \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(Арендатора) поступило требование об уменьшении арендной платы по Договору аренды/предоставлении отсрочки уплаты со ссылкой на ситуацию с новой коронавирусной инфекцией- пандемией, введении на территории г. \_\_\_\_\_\_ режима повышенной готовности, введения на территории Российской Федерации Указом Президента РФ нерабочих дней с 30.03.2020 г., нормативные акты г. \_\_\_\_\_\_ о введении режима самоизоляции.

Рассмотрев указанное требование, сообщаю следующее.

Статьей 424 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. Изменение цены после заключения допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Согласно пункту 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В силу п. 4 ст. 614 ГК 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.

Согласно ч. 1 ст. 450 ГК РФ, изменение и расторжение договора возможны *по соглашению* сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором*.*

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут *по решению суда только:*

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается *нарушение договора одной из сторон*, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В соответствии с пунктом \_\_ Договора аренды, размер ежемесячной арендной платы может быть изменен по соглашению сторон, не чаще одного раза в год, и не более чем на уровень инфляции в прошедшем календарном году, определенный уполномоченным органом государственной власти (*указывается свой вариант условия договора аренды об изменении арендной платы)*

Принимая во внимание, что арендодателем существенного нарушения договора не допущено; условия пользования, предусмотренные договором аренды, или состояние имущества не ухудшалось; по условиям договора изменение арендной платы может быть осуществлено только по соглашению сторон, сообщаю об отсутствии оснований для уменьшения арендной платы по Договору.

В связи с этим, напоминаю о предусмотренной пунктом \_\_\_\_, разделом \_\_\_\_\_ Договора аренды обязанности Арендатора своевременно и в полном объеме вносить арендные платежи, равно как и об ответственности, предусмотренной п. \_\_\_\_\_ Договора в виде пени в размере \_\_\_\_\_ от суммы неисполненного обязательства за каждый день просрочки.

Ссылка Арендатора на ситуацию с новой короновирусной инфекцией- пандемией, как основание для снижения арендной подлежит отклонению в силу следующего.

28.03.2020 г. Президент Российской утвердил перечень поручений Правительству РФ в целях оказания поддержки бизнесу в связи с ситуацией, связанной с распространением новой коронавирусной инфекции на территории страны.

В рамках реализации мер поддержки бизнесу Федеральным законом от 01.04.2020 № 98-ФЗ внесены изменения в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций.

Пунктом 1 ст. 19 указанного Федерального закона предусмотрено, 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 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» 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.*

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 № 439 установлены требования к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества.

Настоящие требования применяются к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы, предусмотренной в 2020 году за использование недвижимого имущества по договорам аренды недвижимого имущества, которые заключены до принятия в 2020 году органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера» решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта РФ и **арендаторами по которым являются организации и индивидуальные предприниматели, осуществляющие деятельность в отраслях российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.**

Постановлениями Правительства РФ от 03.04.2020 № 434, от 10.04.2020 №479 утверждён перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

Организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*указывается сфера деятельности арендатора)* в этом перечне отсутствуют.

Арендуемое помещение используется под \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*указывается целевое использование арендованного помещения)* и в спорный период в связи с принятием органом государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 11 Федерального закона № 68-ФЗ решения о введении режима повышенной готовности на территории субъекта Российской Федерации, Арендатор свою деятельность не приостанавливал.

Пунктами 2,3 ст. 19 Федерального закона №98-ФЗ предусмотрено, что 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 № 68-ФЗ 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.*

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 № 68-ФЗ решения о введении режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на территории субъекта Российской Федерации.

Таким образом, вопрос об уменьшении арендной платы по договору аренды может быть урегулирован сторонами только при заключении соответствующего соглашения, на стороне арендодателя обязанность заключить такое соглашение при обращении арендатора отсутствует.

Ни условия заключенного договора, ни нормы действующего законодательства, в том числе, вновь принятого в связи с распространением новой коронавирусной инфекцией, не предоставляют арендатору права в одностороннем порядке требовать уменьшения арендной платы, а также не освобождают от ответственности по договору за несвоевременное исполнение обязательств по оплате.

*ООО / ИП* \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_