Генеральному директору ООО «Пока все дома»

от Арендатора ООО «Сидим Дома»

.

1. **Коронавирус является форс-мажорным обстоятельством**

В настоящее время в связи с масштабным распространением новой коронавирусной инфекции 2019-nCoV, проведением организационных санитарно-противоэпидемиологических (профилактических) мероприятий в г. Москве и в других регионах страны, для Арендатора сложились чрезвычайные и непредотвратимые обстоятельства, то есть обстоятельства непреодолимой силы, влияющие на фактическое исполнение Договора аренды. Также, существенно изменились, а именно ухудшились, обстоятельства, из которых он исходил при заключении Договора аренды.

Согласно Письму Федеральной антимонопольной службы от 18 марта 2020 г. N ИА/21684/20 в связи с пандемией коронавирусной инфекции (COVID-19), ФАС России сообщает, что указанная ситуация **является обстоятельством непреодолимой силы**.

1. **Как повлиял форс-мажор на использование помещений**

Орган государственной власти ограничил 05 марта 2020 года Указом Мэра г. Москвы №12-УМ в связи с угрозой распространения 2019-nCoV на территории г. Москвы был **введен режим повышенной готовности**. Факт распространения коронавирусной инфекции (2019-nCoV) **признан обстоятельством непреодолимой силы.**

Ряд изменений в Указ Мэра г. Москвы внесен Указом от 04.04.2020г. № 39-УМ. Согласно положениям данного указа, работодателям предписано оказывать содействие работникам в обеспечении режима самоизоляции на дому, вне зависимости от возраста, наличия заболеваний и/или возражения из стран перечень, которых приведен в Указе.

Кроме того, в целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации и в соответствии со статьей 80 Конституции Российской Федерации, Президентом РФ 25 марта 2020 года был подписан Указ №206 «Об объявлении в РФ нерабочих дней» до 05 апреля 2020 года. 02 апреля 2020 года данный срок был продлен до 30 апреля 2020 года Указом №239 «О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)».

Позже пунктом 4 Указа Мэра г. Москвы от 10 апреля 2020 г. № 42-УМ присутствие в помещениях ООО «ВАУ СПЕЙС» **сотрудников временно запрещено** в силу указания вида услуг в Приложении №3 к Указу (пункт 17, 20, 25, 33 и 45).

В связи со сложившейся эпидемиологической обстановкой, актами органов государственной власти, проводимыми ими предупредительными мероприятиями, **нормальная деятельность Арендатора фактически приостановлена**, а именно, работники отправлены в отпуска, им предоставлена возможность соблюдения режима самоизоляции, часть работников переведены на дистанционную работу. Работникам запрещено посещать офис, находиться в местах массового скопления людей, в том числе проводить очные переговоры, презентации, которые обычно являются наиболее эффективными.

При сложившихся обстоятельствах Арендатор фактически и юридически лишен возможности использовать арендуемые помещения, и в силу п.4 ст.641 ГК РФ наша организация вправе потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные договором аренды существенно ухудшились.

**Настоящим уведомляем Вас о наступлении для Арендатора обстоятельств непреодолимой силы в соответствии с п. 3 ст. 401 Гражданского кодекса РФ, п. 9.1.,9.2 Договора аренды.**

1. **Дополнительная необходимость изменения условий Договора**

Многие клиенты Арендатора также приостановили свою деятельность или значительно сократили расходы, в том числе на услуги, предоставляемые Арендатором. Для многих услуги Арендатора стали не актуальны, поскольку их деятельность запрещена на неопределенный срок.

Доходность бизнеса Арендатора ввиду действия обстоятельств непреодолимой силы, которые Арендатор не мог предвидеть и разумно предотвратить, значительно сократилась, возможность ее восстановления в ближайшее время затруднена. Текущая ситуация для всех является новой и чрезвычайной, в связи с чем не может быть отнесена к предпринимательским рискам.

Вместе с тем, мы верим, что при взаимной поддержке и понимании преодолеем сложное время, сохраним рабочие места и нормальные деловые отношения с нашими контрагентами, в том числе с Арендодателем.

1. **О необходимости изменений условий**

Федеральным законом от 01 апреля 2020 года №98-ФЗ (далее – Закон), арендаторам было предоставлено право на снижение арендных платежей и их отсрочку.

Согласно ч. 3 ст. 19 Закона, 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 ст. 11 ФЗ от 21.12.1994 года N 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.

Кроме того, согласно ч.1 ст. 19 Закона, в течение 30 дней со дня обращения арендатора соответствующего объекта недвижимого имущества арендодатель обязан заключить дополнительное соглашение.

Сам факт распространения коронавируса 2019-nCoV, его динамика и усиливающий эффект от информационного сопровождения являются существенным изменением обстоятельств, из которых мы исходили при заключении с Вами договора.

Обстоятельства, которые, к сожалению, не зависят от нас, изменились настолько, что, если бы мы могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Также стоит учитывать, что Постановлением Правительства РФ №439 от 03 апреля 2020 года «Об установлении требований к условиям и срокам отсрочки уплаты арендной платы по договорам аренды недвижимого имущества» было предписано при предоставлении отсрочки предусмотреть уменьшение размера арендной платы с учетом фактического неосуществления арендатором недвижимого имущества деятельности.

**Просим иметь в виду**, что согласно Письму ФНС России от 09.04.2020 N БС-4-21/5994@ "О рекомендуемых пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 N 439 мерах поддержки, касающихся налогообложения объектов недвижимости, находящихся в аренде" при предоставлении отсрочки и уменьшения арендной платы, Арендодатель имеет право заявить о налоговой льготе по земельному налогу и налогу на имущество организаций.

Отдельно обращаем Ваше внимание на тот факт, что наша организация находится перечне отраслей отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, утвержденного Правительством РФ в Постановлении №434 от 03 апреля 2020 года .

1. **Наше предложение**

В связи с этим и руководствуясь ст. 451 Гражданского кодекса РФ просим вас изменить договор аренды согласно нашим предложениям.

**В связи с вышеизложенным, просим рассмотреть вопрос предоставления арендных каникул на период с 25 марта 2020 г. до снятия ограничений деятельности.**

До наступления текущей кризисной ситуации наши организации имели стабильные продолжительные договорные отношения. Арендуемые помещения мы используем не первый год, условия Договора аренды не нарушаем, исправно выплачиваем арендные платежи.

Мы видим в Вас надежного и понимающего контрагента, который при таких сложных обстоятельствах будет готов оказать поддержку и пойти навстречу, сохранив нас как арендатора.

В связи с вышеизложенным, **просим Вас заключить дополнительное соглашение** к Договору аренды, которое будет предусматривать предоставление арендных каникул до снятия ограничений деятельности.

Ответ прошу направить почтовым отправлением по адресу: \_\_\_\_\_\_, с направлением копии по электронной почте **\_\_\_\_\_\_\_\_** для оперативного решении вопроса.

Выражаем также готовность провести переговоры и найти наиболее оптимальные и приемлемые для обеих Сторон пути решения данной сложной ситуации.

**С уважением,**

**Генеральный директор**

**ООО «Сидим дома»**