

ООО

Юр.Адрес:

ИНН:

ОГРН:

От: Индивидуальный предприниматель

Адрес: 620027, г. Екатеринбург

Телефон:

ЗАЯВЛЕНИЕ

о расторжение договора аренды торговой площади

Между нами был заключен договор аренды «помещения». Согласно договору, вы предоставили мне во временное владение и пользование нежилое помещение, находящееся на втором этаже в нежилом здании, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 9 (Торговый центр «Пассаж»).

Вышел Указ Президента РФ от 02.04.2020 N 239 "О мерах по обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия населения на территории Российской Федерации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19)", где в пп.б п.2 сказано, приостановить (ограничить) деятельность находящихся на соответствующей территории отдельных организаций независимо от организационно-правовой формы и формы собственности, а также индивидуальных предпринимателей.

На этот счет существует, также Указ Губернатора Свердловской области от 18.03.2020 № 100-УГ "О введении на территории Свердловской области режима повышенной готовности и принятии дополнительных мер по защите населения от новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV)".

Так, до торговые точки в связи с угрозой распространения COVID-19 были закрыты, а их работа была приостановлена.

Согласно п. 8.1. Договора, Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему договору, если это невыполнение является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными действиями. К таким обстоятельствам относятся: пожар; наводнение; землетрясение; **эпидемии** и другие обстоятельства, находящиеся вне разумного контроля любой из Сторон.

В период, приостановки работы торгового центра, у меня отсутствовал денежный доход, в связи с отсутствием клиентов-потребителей. Из такого кризиса я так и не смог выйти по сей день, поскольку полноценный приток клиентов-потребителей по настоящее время не восстановился. В связи с чем, более не имею возможности оплачивать арендные платежи по указанному Договору.

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.

К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств».

В соответствии со 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.

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.

Признание распространения коронавируса непреодолимой силой зависит от категории должника, типа, условий, региона осуществления деятельности и не может быть универсальным. Обстоятельства непреодолимой силы нельзя установить абстрактно, без привязки к конкретной ситуации и к конкретному должнику (вопрос 7 Обзора ВС РФ от 21.04.2020 N 1).

Так, отсутствие денег признают непреодолимой силой, только если неблагоприятные финансовые последствия вызваны ограничительными мерами, и разумный участник оборота не смог бы их избежать (вопрос 7 Обзора ВС РФ от 21.04.2020 N 1).

В то же время, согласно "Обзору по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространению на территории Российской Федерации новой коронавирусной инфекции (COVID-19) N 1" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 21.04.2020), эпидемиологическая обстановка и меры, принятые в связи с распространением коронавируса, могут считаться основанием для изменения или расторжения договоров по ст. 451 ГК РФ с связи с существенным изменением обстоятельств.

Обращаю Ваше внимание, что основной вид деятельности - торговля розничная прочая в неспециализированных магазинах (ОКВЭД 47.19) включена в перечень, предусмотренный Постановлением Правительства РФ от 03.04.2020 N 434 (ред. от 26.05.2020) «Об утверждении перечня отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции»

Кроме того, ФАС России письмом от 18.03.2020 № ИА/21684/20 и Минфин РФ письмом от 19.03.2020 № 24-06-06/2134 фактически признают COVID-19 обстоятельством непреодолимой силы, то есть форс-мажорным обстоятельством

Соответственно, настоящим уведомляю Вас о том, что Индивидуальный предприниматель отказывается от дальнейшего исполнения договора аренды недвижимого имущества.

Согласно п. 5.2.1 Договора: «По истечении первого года аренды (т.е. с 13-ого месяца), исчисляемого с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Помещения, Арендатор вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего договора, письменно уведомив об этом Арендодателя не менее чем за 3 (три) календарных месяца до предполагаемой даты расторжения настоящего договора.

Полагаю, указанное положение Договора, при существующих обстоятельствах, неприменимо. Поскольку такие обстоятельства являются форс-мажорными.

На основании изложенного, руководствуясь действующим законодательством,

ПРОШУ:

- расторгнуть договор аренды недвижимого имущества с даты получения настоящего заявления – уведомления
- ответ на настоящее заявление прошу дать в 5-ти дневный срок с момента его получения

Дата, подпись