|  |  |
| --- | --- |
| [«\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г.] | Наименование арбитражного суда: [наименование суда]Истец: [полное наименование арендодателя, его почтовые и банковские реквизиты, электронный адрес]Данные о представителе: [доверенность, диплом и ордер, если требуется]Ответчик: [полное наименование арендатора, ее почтовые и банковские реквизиты, электронный адрес]Исковое заявление неимущественного характера (в соотв. с пдп. 3 п.1 ст.333.19 НК РФ) Госпошлина: 6 000 руб. |

И С К О В О Е З А Я В Л Е Н И Е

Об изменении договора ввиду существенного изменения обстоятельств

[укажите дату договора] заключен договор аренды между арендатором [полное наименование арендатора] (далее – Истец) и арендодателем [полное наименование арендодателя] (далее – Ответчик). Согласно договору, предоставленное нежилое помещение (адрес: [адрес помещения]) использовалось арендатором для осуществления финансово-хозяйственной деятельности в виде [вид деятельности] (указать). Согласно п. [\_\_] Договора арендная плата составляла [сумма платежей по договору].

В настоящий момент у арендатора имеются основания для обращения в суд с целью изменения договора аренды в связи с существенным изменением обстоятельств.

Согласно 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.

Полагаем, что в настоящий момент имеет место существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, по следующим основаниям:

1. Постановлением Правительства от 20.01.2020 №66 перечень заболеваний, представляющих опасность для окружающих, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2004 г. № 715 "Об утверждении перечня социально значимых заболеваний и перечня заболеваний, представляющих опасность для окружающих", дополнен пунктом 16 следующего содержания: коронавирусная инфекция (2019-nCoV)".

2. Председателем Правительства Российской Федерации 18 марта 2020 года даны поручения Минэкономразвития России совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти:

- внести в срок до 1 апреля 2020 года в Правительство Российской Федерации проект федерального закона, обеспечивающий возможность введения моратория на подачу заявлений о банкротстве;

- ускорить согласование и внесение в Правительство Российской Федерации проекта федерального закона, вводящего процедуру реструктуризации долгов организаций.

3. Распоряжением Правительства РФ от 19 марта 2020 года №670-р для субъектов малого и среднего предпринимательства установлена возможность временной отсрочки арендных платежей к договорам аренды государственного имущества. Данное распоряжение принято в рамках реализации Плана первоочередных мероприятий (действий) по обеспечению устойчивого развития экономики в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции (утвержден Председателем Правительства РФ 17.03.2020).

4. Указом Мэра Москвы № 12- УМ от 05.03.2020 (с изменениями от 16.03.2020) «О введении режима повышенной готовности» установлено, что распространение новой коронавирусной инфекции (2019-nCoV) признается чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством, повлекшим введение режима повышенной готовности, являющимся обстоятельством непреодолимой силы.

5. Нормативно-правовые акты соответствующих субъектов федерации обо всех ограничениях, связанных с распространением новой коронавирусной инфекции.

Вышеизложенные обстоятельства повлекли существенное снижение потока клиентов [приведите фактические доказательства], предвидеть которое (которые) на момент заключения договора было невозможно .

Исполнение договора при настоящих условиях несет негативные последствия для Истца ввиду причинения значительных убытков, ведущих к банкротству организации. Согласно п.2 ст.451 ГК РФ, договор может быть изменен судом по требованию заинтересованной стороны по основаниям, предусмотренным п.4 ст.451 ГК РФ. В ходе осуществления хозяйственной деятельности Истца предоставлены рабочие места штату работников из [количество] человек, что отвечает общественным интересам [укажите другие факторы, доказывающие общественный интерес, то нужно указать, актуально для спортзалов, учреждений дошкольного образования и т.п], расторжение договора аренды повлечет значительные затраты как для арендатора, так и для арендодателя, ввиду того, что в сложившихся условиях маловероятно заключение договора аренды с новым арендатором.

На основании изложенного, прошу изменить [полное наименование договора № \_ от \_\_.\_\_.\_\_\_\_] посредством заключения дополнительного соглашения к указанному Договору о снижении арендной платы до [указать размер арендной платы], прописать сроки уплаты с сохранением права пользоваться помещением до окончания действия режима повышенной готовности (в соответствии с нормативно-правовыми актами субъектов).

Приложение:

1. Подтверждение направления искового заявления Ответчику (с приложениями).
2. Подтверждение направления предложения об изменении договора Ответчику вместе с Предложением
3. Подтверждение оплаты пошлины
4. Копия договора аренды
5. Проект Дополнительного соглашения к договору аренды
6. Копия Постановления Правительства от 20.01.2020 №66
7. Копия Поручений Председателя Правительства от 18.03.2020
8. Копия Распоряжения Правительства РФ от 19 марта 2020 года №670-р
9. Копия Указа Мэра Москвы № 12- УМ от 05.03.2020
10. Копия актов субъектов
11. Все доказательства фактов, указанных в исковом заявлении.

|  |  |
| --- | --- |
| [ФИО и должность уполномоченного лица Арендатора][наименование Арендатора] | [подпись и печать] |