

от 27 декабря 2016 года

Назначение аналитической записки – информировать руководителя организации о существующих и возникающих рисках законодательства, осложняющих его жизнь и работу

Увеличение арендной платы дополнительным соглашением



Для кого (для каких случаев):

Для случаев избегания арендатором индексации арендной платы.

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

Цена вопроса: Индексация арендной платы.

Схема ситуации: В ситуации, описанной ниже, речь пойдет о рисках Арендодателя при отсутствии государственной регистрации соглашения об изменении арендной платы. Дело было так. Между Арендодателем и Арендатором был заключен договор аренды нежилых помещений сроком на 5 лет.

Согласно договора арендная плата за пользование помещением состояла из постоянной и переменной частей. Переменная часть включала в себя эксплуатационные расходы и коммунальные платежи. Постоянная часть арендной платы была выражена в твердой сумме и включала земельные платежи, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, не вошедшие в переменную часть.

В договоре стороны также предусмотрели возможность и механизм увеличения арендной платы – повышать арендную плату можно один раз в год путем умножения базового размера постоянной части арендной платы на индекс инфляции потребительских цен за истекший год арендной платы. Все это дело должно оформляться дополнительным соглашением к договору. И надо же было такому случиться, что по договору аренды, Арендатор должен был зарегистрировать дополнительное соглашение об изменении постоянной части арендной платы (за счет собственных средств).

Но Арендатор несколько лет подряд, почему-то, платил арендные платежи без учета индексации. Тогда Арендодатель обратился в суд с требованием о взыскании с Арендатора недоплаченных арендных платежей в размере 1 287 562 рублей и неустойки в сумме 21 888 рублей 55 копеек.

Выяснилось, что Арендодатель неоднократно отправлял уведомления (об изменении арендной платы по договору) по адресу электронной почты Арендатора. Но Арендатор уведомления игнорировал. В качестве доказательств Арендодатель представил суду расчеты-уведомления об изменении постоянной части арендной платы, врученные региональному представителю Арендатора. Но суд счел, что эти документы не могут служить основанием для взимания с арендатора арендной платы в увеличенном размере, поскольку нет дополнительного соглашения. Было бы зарегистрированное дополнительное соглашение – была бы индексация арендных платежей. А нет дополнительного соглашения, значит, и арендную плату не индексируем!

Вот так Арендатор ушёл от индексации! На него возложили обязанность сделать дополнительное соглашение, а он его не сделал. Ну не смог! И что ему за это было? А и ничего, оказывается.

Выводы и Возможные проблемы: Маленькое лирическое отступление. На практике (как и в данном случае) часто возникают споры о том, что считается надлежащим уведомлением. Как правило, суды признают надлежащим уведомлением

заказное письмо, с описью вложения, с уведомлением о вручении. А по какому адресу его отправлять? Законодательством не предусмотрено, по каким адресам должны направляться юридически значимые сообщения, поэтому стороны свободны здесь в установлении своих условий. В договоре, например, можно прописать, что уведомления о любых изменениях или расторжении договора надо отправлять по «такому-то» адресу. И ничего, если этот адрес будет отличаться от юридического адреса. Важно помнить – ЗАКАЗНОЕ ПИСЬМО. ОПИСЬ ВЛОЖЕНИЯ. УВЕДОМЛЕНИЕ О ВРУЧЕНИИ.

Но для нашей ситуации это не имеет принципиального значения, поскольку для суда важны не столько доказательства уведомления, сколько регистрация дополнительного соглашения. Нужно настаивать, требовать от Арендатора подписанного соглашения, а не скромно уведомлять его о повышении арендной платы. Ещё лучше самим регистрировать такие важные изменения в договоре.

Возможно, если бы наш Арендодатель, записав порядок изменения арендной платы в договоре, не сделал оговорку про это злосчастное дополнительное соглашение, то мог бы спокойно получать с Арендатора индексированную арендную плату. О подобных ситуациях есть предупреждение в *Путеводителе по договорной работе, «Аренда зданий и сооружений. Риски арендодателя при заключении договора»* п. 9.2.1 и в *Путеводителе по судебной практике, «Аренда зданий и сооружений»* п. 16.1. В частности, в *Путеводителе по договорной работе, «Аренда зданий и сооружений. Риски арендодателя при заключении договора»* п. 9.2.1 говорится, что, если изменение размера арендной платы осуществляется в соответствии с порядком, установленным зарегистрированным договором аренды, оно является исполнением согласованного сторонами условия договора. В этом случае заключать дополнительное соглашение и регистрировать его не нужно (*Путеводитель по судебной практике, «Аренда. Общие положения»*, п. 6.1).

Строка для поиска похожих ситуаций в КонсультантПлюс: «Увеличение арендной платы дополнительным соглашением».

Где посмотреть комментируемые документы КонсультантПлюс, Архив Определений Арбитражных Судов: РЕШЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН ОТ 20.10.2016 ПО ДЕЛУ N А07-15572/2016

Нет КонсультантПлюс?

Оформите заявку на доставку полной версии документа или **подберите комплект** самостоятельно в соответствии с особенностями Вашей организации