

от 3 марта 2017 года

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

Принудительное изменение договора в судебном порядке



Для кого (для каких случаев): Для случаев внезапного изменения условий договора

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

Цена вопроса: Около 2 миллионов рублей в год

Схема ситуации: Бюджетное учреждение на 49 лет арендовало помещения у хозрасчётной организации. Договор аренды предусматривал, что арендная плата устанавливается в соответствии с лимитами бюджетных ассигнований. Каждый год Арендатор-бюджетник с Арендодателем подписывали дополнительное соглашение, в котором определяли размер арендной платы исходя из доведенных до Арендатора-бюджетника лимитов. На 2016 год это было примерно 175 380 рублей за год или 14 615 рублей в месяц. За 383.84 квадратных метра площадей Арендодателя.

Арендатор-бюджетник на очередной год готовит дополнительное соглашение. Арендодатель его подписывает, но с протоколом разногласий: просит установить размер арендной платы, на основании отчета независимого оценщика, в размере 2 172 370 рублей 56 копеек за год или 181 030 рублей 88 копеек в месяц. В 12 раз выше! Кончилась безоблачная аренда для Арендатора-бюджетника.

Арендатор-бюджетник в суд: обяжите Арендодателя заключить дополнительное соглашение в нашей редакции! По мнению Арендатора-бюджетника, заключение дополнительного соглашения в редакции Арендодателя, с установкой арендной платы не по бюджетным лимитам, а в соответствии с отчетом независимого оценщика, повлечет за собой неэффективное использование средств бюджета. Неэффективное использование площадей Арендодателя, похоже, никого не волновало.

А суд в удовлетворении требования Арендатору-бюджетнику отказал! Стороны не заключали соглашения о том, что не урегулированный во внесудебном порядке спор по вопросу об изменении арендной платы подлежит передаче на рассмотрение суда. То есть принудительное внесение изменений в договор в судебном порядке недопустимо.

Выводы и Возможные проблемы: Поленился Арендатор-бюджетник – не включил в договор или дополнительное соглашение пункт об изменении арендной платы в судебном порядке. Недогадал. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Принудительное изменение договора в судебном порядке».

Где посмотреть документы: [КонсультантПлюс, «Судебная Практика»: ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА ОТ 30.01.2017 N Ф06-16797/2016](#)

Нет КонсультантПлюс?

Оформите заявку на доставку полной версии документа или **подберите комплект** самостоятельно с учетом особенностей Вашей организации