

**УДК 34.347**

## **ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ**

Макаренко А.Ю.

магистрант 2 курса

Академия права и Национальной Безопасности

ЧОУВО «Южный университет (ИУБиП)»

Магистр частного права

e-mail: n777ev161@mail.ru

Научный руководитель

Дмитренко А.В.

к.ю.н., доцент кафедры «Гражданско-правовые дисциплины»

Аннотация: Актуальность вопросов дальнейшего совершенствования законодательства по вопросам арендной платы сохраняется и на современном этапе развития Российского общества. Объясняется это тем, что экономически востребованный правовой механизм пока еще не содержит в себе всех необходимых ответов на вопросы, поставленные перед законодателем в связи с быстро меняющейся экономической обстановкой.

Ключевые слова: договор аренды, арендная плата, арендодатель, арендатор, неустойка, существенные условия.

## **LEGAL ISSUES CHANGE OF THE AMOUNT OF RENT**

A. Y. Makarenko

Abstract: the Relevance of the issues of further improvement of legislation on rent issues remains at the present stage of development of the Russian society. This is explained by the fact that the economically demanded legal mechanism does not yet contain all the necessary answers to the questions posed to the legislator in connection with the rapidly changing economic situation.

Keywords: rental agreement, rental fee, lessor, lessee, penalty, material terms.

Согласно ст. 424 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ), - исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, либо в установленном законом порядке [2] .

Так, в соответствии с п. 3 ст. 614 ГК РФ - размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год[3].

Условие об увеличении ставки арендной платы за период, в котором произойдет просрочка внесения арендной платы, рассматриваются судами как условие о неустойке в виде штрафа. Так же как и условие об увеличении арендной платы в течение следующих двух месяцев на 50% в случае просрочки платежа, не может считаться повышением арендной платы, поскольку носит штрафной характер [4].

Таким образом, стороны могут включить в договор аренды условие об увеличении ставки арендной платы за период, в котором произойдет просрочка внесения арендной платы. Данное условие не нарушает п. 3 ст. 614 ГК РФ. При этом, в порядке разрешения спора, суд может квалифицировать соответствующие суммы как неустойку (штраф).

В силу принципа свободы договора его условия определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (п. 2 ст. 1, п. 4 ст. 421, ст. 422 ГК РФ).

Исходя из этого, только прямо указанные в договоре условия увеличения арендной платы являются основаниями для ее законного увеличения (например, если указано, что «арендодатель вправе в одностороннем порядке пересмотреть ставку арендной платы в случае изменения стоимости коммунальных платежей», «размер арендной платы подлежит индексации не чаще одного раза в год и не более чем на 1%»).

Следует отметить что, любому арендатору выгодно, чтобы по условиям договора плата за арендованное имущество была величиной постоянной и индексации не подлежала (т.е. чтобы в договоре была указана твердая денежная сумма арендной платы и зафиксировано условие о том, что размер арендной платы изменению не подлежит).

Тем не менее, не каждый арендодатель согласится с такими условиями,

так как увеличивается размер жилищно-коммунальных платежей, изменяется в сторону увеличения рыночная цена недвижимости, и т.д. Данные факторы обуславливают повышение платежей за арендную плату.

В случаях, если договором аренды не предусмотрено условие о повышении размера арендной платы в одностороннем порядке, в связи с установлением рыночной стоимости арендной платы, то арендодатель не вправе требовать оплаты в повышенном размере [5].

Если же арендодатель повысил размер арендной платы в одностороннем порядке, без согласования с другой стороной, арендатор вправе обжаловать его в суде.

Полагаем, что при заключении договора аренды необходимо установить основания увеличения арендной платы только в случаях, предусмотренных законом, так как одностороннее увеличение размера арендной платы в связи с изменением ситуации на рынке, практически ни при каких обстоятельствах не влечет за собой уменьшения арендной платы при последующей нормализации рыночной экономики.

При этом, при наличии оснований, предусмотренных непосредственно в законе, арендодатель обязан направить арендатору письменное уведомление не позднее, чем за два месяца.

В противном случае, при обращении арендодателя с исковым заявлением в суд, необходимо установить факт направления арендатору указанного уведомления, и при отсутствии такового, судья обязан отказать в принятии такого искового заявления.

В случае направления арендодателем уведомления о повышении размера арендной платы в установленные сроки и при наличии указанных в законе оснований, арендатор должен принять предложение или отказаться от него.

Следует отметить, что при заключении договора аренды и включения в него условий об изменении арендной платы, в случаях, установленных законом, нет необходимости заключать дополнительное соглашение, дублирующее такие условия.

Такова позиция арбитражных судов, обосновывающих отсутствие оснований для заключения дополнительных соглашений к договорам аренды.

За основу приведен пример, когда арендодатель потребовал обязать арендатора подписать дополнительные соглашения к договорам аренды. Исковые требования были мотивированы тем, что арендная плата увеличилась в связи с принятием федеральных законов, изменяющих коэффициенты (уровень) инфляции [7].

Обязанность заключить дополнительное соглашение в случае изменения размера арендной платы предусмотрена в договоре аренды. Судом вышестоящей инстанции было обращено внимание на то, что требование о понуждении к заключению договора может быть заявлено в суд случае, если сторона, для которой заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения (ст. 445 ГК РФ)[6].

Поскольку между сторонами договора аренды возникли разногласия по условиям дополнительных соглашений, данный способ защиты нарушенного права (иск о понуждении) применению не подлежал. Вместе с тем, изменение размера арендной платы в результате принятия нормативных актов представляет собой исполнение согласованного сторонами условия договора и не влечет необходимость заключения дополнительного соглашения об установлении нового размера арендной платы и его государственной регистрации.

Это означает, что с даты вступления в силу соответствующего нормативного акта подлежит применению новый размер арендной платы, независимо от механизма изменения арендной платы, предусмотренного договором. Таким образом, отсутствуют согласованные сторонами основания для заключения дополнительных соглашений к договорам аренды.

Подводя итог, можно сделать вывод, что по договорам аренды, заключенным на срок менее одного года, на основании п. 3 ст. 614 ГК РФ, согласно которому изменение размера арендной платы допускается не чаще одного раза в год, изменять арендную плату в одностороннем порядке не

допустимо.

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ 26.01.2009 № 4. Ст. 445.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) //Собрание законодательства РФ, 05.12.1994. № 32.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018) //Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.
4. Постановления ФАС Дальневосточного округа от 07.12.2009 № Ф03-6796/2009 и а Волго-Вятского округа от 17.09.2009 по делу № А31-1354/2008.
5. Постановление ФАС Уральского округа от 07.07.2010 № Ф09-5207/10-С6 по делу N А50-42577/2009
6. Постановление ФАС Центрального округа от 27 февраля 2014 г. № Ф 10-299/2014 по делу № А35-4352/2013).
7. Ахаян М.А. Особенности заключения договоров с учетом современных электронных технологий // Интеллектуальные ресурсы - региональному развитию. – 2018. – № 1. – С. 447-453.