

АО «В.»  
МО, Мытищинский район,  
д. Беляниново,

от юриста: Курьянова А.А.  
для корреспонденции:  
Юридическое бюро «Moscow legal»  
г. Москва, ул. Маросейка, д. 2/15  
<http://msk-legal.ru>  
тел: 8(495)664-55-96

## СПРАВКА

по изменению размера арендной платы по договору

К юридическому анализу представлены следующие договоры:

1. Договор аренды нежилых помещений № б/н от 01.02.2014г. между АО «В.» и ООО «П.» (далее – Договор № 1).
2. Договор аренды нежилых помещений № б/н от 01.02.2014г. между ЗАО «В.» и ООО «В.» (далее – Договор № 2).

По Договору № 1:

1. Вопрос по одностороннему изменению (увеличению) арендной платы по Договору № 1 носит крайне дискуссионный характер, однако, с большой долей вероятности, будет трактоваться Судом не в пользу Арендодателя. Так, в п. 2.4. Договора № 1 указано, что обо всех возникающих и ожидаемых изменениях условий аренды и ее оплаты, Арендодатель обязан сообщить Арендатору за месяц в письменном виде. Данная формулировка не позволяет сделать однозначный вывод о праве Арендодателя в одностороннем порядке изменить цену договора и может трактоваться сторонами по-разному.

Таким образом, изменение цены договора в одностороннем порядке не рекомендуется.

2. Согласно п. 7.3. Договора № 1 Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора только по причинам существенных нарушений Арендатором условий договора.

Таким образом, ведение переговоров о повышении цены через угрозу расторжения Договора № 1, при условии отсутствия нарушений со стороны Арендатора, невозможно.

3. Договор № 1 был заключен на срок 11 месяцев, 01.02.2014г. по 31.12.2014г. В соответствии с п. 7.4. Договора № 1, срок его действия был продлен до 31.11.2015г. Следует отметить, что формат пролонгации краткосрочного Договора № 1, указанный в п. 7.4. (в случае если за 1 месяц до истечения срока аренды ни одна из сторон не заявит о своем намерении прекратить его действие, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях), не может быть использован для признания договора не заключенным или для целей его расторжения, или отказа от исполнения. Так как заключенный на срок менее года договор аренды, предусматривающий автоматическую пролонгацию на аналогичный срок, госрегистрации не подлежит, даже если при сложении общий срок составляет более года, данная позиция подтверждается судебной практикой

Постановление ФАС Московского округа от 19.08.2013, Постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 29.06.2011.

Следует отметить, что данный способ оформления арендных отношений может вызывать для арендатора негативные последствия, в том числе претензии со стороны налоговых органов.

По договору № 2:

1. Договор № 2 содержит в себе аналогичный Договору № 1 п. 2.4., в котором указано, что обо всех возникающих и ожидаемых изменениях условий аренды и ее оплаты, Арендодатель обязан сообщить Арендатору за месяц в письменном виде. Данная формулировка так же, как и в случае с Договором № 1 является неоднозначной и не дает безусловное право на повышение арендной платы.

2. Договор № 2 содержит в себе п. 7.3., согласно которому Арендодатель вправе по своей инициативе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор до истечения срока его действия путем направления Арендатору письменного уведомления не менее чем за два месяца до даты предполагаемого освобождения помещения.

Таким образом, Арендодатель вправе расторгнуть Договор № 2, что при условии взаимосвязанности хозяйственно-производственных процессов Арендаторов по Договору № 1 и Договору № 2 может повлечь для ООО «ПК «Е.» определенные трудности, в том числе и по причине отсутствия в Договоре № 1 условий для одностороннего расторжения договора со стороны Арендатора, т.е. ООО «ПК «Е.» не имеет права расторгнуть Договор аренды до 31.11.2015г.

Данное обстоятельство рекомендуется использовать в рамках переговорного процесса.

\_\_\_\_\_/Курьянов А.А./

28.05.2015г.