

Изменение размера арендной платы в одностороннем порядке – дело тонкое

Для кого (для каких случаев): Наличие в договоре условий одностороннего изменения арендной платы

Сила документа: Постановление арбитражного суда округа.

Схема ситуации: Арендатор сдал кусочек - 0,28% (6204 кв. м) от площади арендованного земельного участка в субаренду. Субарендатор по договору должен был платить 3669 руб. 90 коп. в месяц и не возражать, а молча принимать одностороннее изменение арендной платы без всяких допсоглашений в случаях: изменения кадастровой стоимости земельного участка, применения или изменения коэффициента дефлятора, перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке, увеличения налоговых сборов и платежей за участок.

В течение 6 лет сначала арендная плата выросла до 3963 руб. 49 коп., потом до 4030 руб. 67 коп., следующая цифра была 6858 руб. 64 коп., а потом – оп! и 130 200 рублей в месяц «в связи с изменением вида разрешенного использования земельного участка, его кадастровой стоимости, а также изменением арендной платы по договору аренды»! Субарендатор то ли впал в шоковое состояние, то ли просто сделал вид, что в упор не видит новых счетов и... побежали проценты на ежемесячно растущую задолженность.

Тогда Арендатор обратился в суд и попросил взыскать с недобросовестного Субарендатора 651 000 руб. задолженности по арендной плате, 78 901 руб. 20 коп. неустойки, плюс неустойку по день фактического исполнения обязательства.

Первые две инстанции, дословно читая договор, отмахнулись от доводов Субарендатора о том, что кадастровая стоимость, согласно ЕГРН, вообще-то уменьшилась, зато приняли во внимание отчет независимого эксперта о рыночной стоимости аренды спорного клочка земли, где черным по белому напечатано «130 200 рублей в месяц». Соответственно, иск полностью удовлетворили.

Суд округа согласился с тем, что Субарендатор, бесплатно пользуясь земельным участком, глубоко не прав, при этом не согласился с размером арендной платы, одномоментно увеличенным в 18 раз.

Из материалов дела и пояснений сторон не следует, что изначально размер арендной платы в договоре субаренды был основан на рыночной стоимости аренды. Условиями договора не предусмотрено, что размер арендной платы устанавливается в соответствии с рыночной стоимостью на основании отчета независимого оценщика. В таком случае, уведомление об установлении размера арендной платы, равного рыночной ее стоимости, свидетельствует об изменении в одностороннем порядке не только размера арендной платы, но и порядка его определения. Однако такое право не предоставлено Обществу ни законом (пункт 3 статьи 614 ГК РФ), ни договором.

При таком очевидном многократном увеличении размера арендной платы судам в целях оценки поведения Арендатора с точки зрения его добросовестности следовало проверить, изменил ли он в одностороннем порядке размер арендной платы пропорционально изменению средних рыночных ставок, то есть соответствует ли повышение арендной платы в 18 раз такому же увеличению рыночных ставок за аналогичный период, однако суды этого не сделали. Дело направлено на новое рассмотрение.

Выводы и возможные проблемы: Изменение арендной платы и изменение порядка её установления – вещи разные и суд не даст их перепутать. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «изменение размера арендной платы в одностороннем порядке».

Цена вопроса: 651 000 руб. задолженности по арендной плате, 78 901 руб. 20 коп. неустойки.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА ОТ 24.08.2026 N Ф07-4889/2026 ПО ДЕЛУ N А56-30966/2025](#)