

Чудеса... в договоре

Для кого (для каких случаев): Для случаев подписания договора.

Сила документа: Постановление арбитражного суда округа.

Схема ситуации: Общество несколько лет арендовало помещение. По сложившейся традиции стороны заключали новый договор аренды на новый год.

Близился 2024-й. В первой половине ноября 2023 года Арендодатель предоставил Арендатору на согласование и подписание проект договора аренды со сроком действия с 01.01.2024 по 30.12.2024 и базовой ставкой договорной арендной платы 390 300 рублей (пункт 3.2 договора). С предложенными условиями Арендатор согласился и передал Арендодателю заполненный и подписанный со своей стороны договор аренды в двух экземплярах. Но после возврата договора, подписанного Арендодателем, Общество-Арендатор обнаружило, что цена за аренду «выросла» до 408 000 руб. «Что за чудеса?» – удивился Арендатор. И, возмущившись, решил отказаться от договора. В суд он пошел признавать договор незаключенным.

На удивление первые суды на сторону Арендатора не встали. Они аргументировали это тем, что договор всеми подписан. Что это обычная практика для сторон по ежегодному перезаключению договора. Да и договор содержит нормы по ежегодному повышению оплаты.

Но кассация решила, что суды не уделили внимание важным фактам.

Во-первых, истец принес копию проекта договора, который изначально был направлен Арендодателем. Суд данный проект проигнорировал.

Во-вторых, экспертиза подтвердила, что первый и второй листы договора аренды были скреплены между собой скобой степлера N 10 не менее пяти раз (включая существующую брошюровку). Второй лист договора подвергался брошюровке не менее семи раз (включая существующую брошюровку), из них не менее двух раз второй лист договора брошюровался не с первым листом исследуемого документа. Рукописный текст (размер платы) нанесен не ранее декабря 2023 года.

Элементов, исключающих замену частей документа (проставление подписей на каждом документе, прошивка документа и скрепление удостоверительными надписями с печатями), договоры аренды, представленные в дело, не содержат.

Таким образом, по мнению суда, экспертиза подтверждает факт подмены листов.

Выводы и возможные проблемы: При подписании договора не лишним будет проставление подписи на каждом листе договора. Как вариант, можно прошить вместе все листы договора (не просто степлером скрепить). Во избежание подмены отдельных листов договора. Строка для поиска в КонсультантПлюс: *«подмена листов договора»*.

Цена вопроса: Договор на условиях арендодателя.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА ОТ 24.08.2026 N Ф01-7711/2026 ПО ДЕЛУ N А11-3246/2024](#)