

сентябрь 2026 года

№ 157

Выходит 2 раза в месяц

АНАЛИТИЧЕСКАЯ записка для руководителя

Информирование руководителя
организации об изменениях
законодательства
и возникающих в связи
с этим рисках

**ЭКСКЛЮЗИВНЫЕ
МАТЕРИАЛЫ
ТОЛЬКО ДЛЯ КЛИЕНТОВ
КОНСУЛЬТАНТПЛЮС**

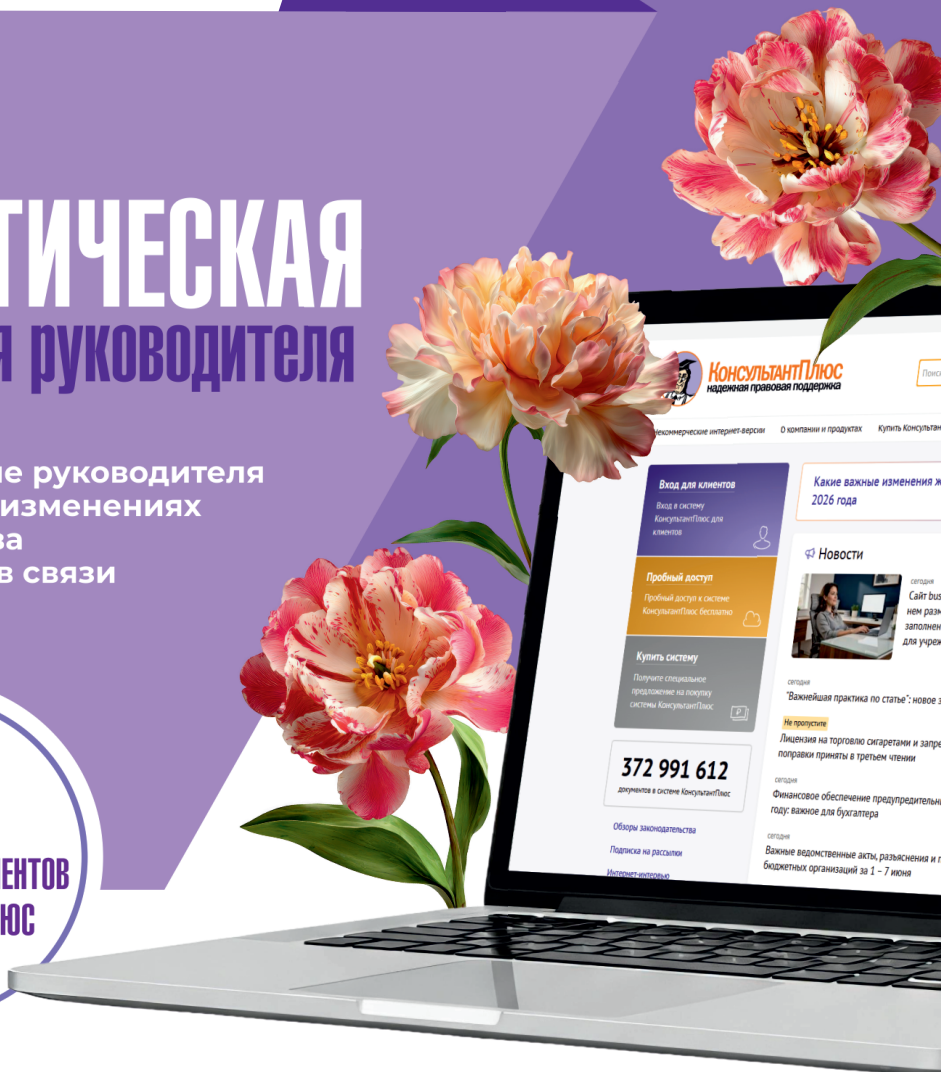


КонсультантПлюс
надежная правовая поддержка

ООО «Инок-Плюс»
Калининград, ул. Горького, д. 55
www.inokplus.ru



Горячая Линия КонсультантПлюс
тел. (4012) 777-154
ric_044@inok.ru



Все документы | Законодательство | Судебная практика | Консультации | Формы документов

ИЗМЕНЕНИЕ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В ОДНОСТОРОННЕМ ПОРЯДКЕ - ДЕЛО ТОНКОЕ

☒ Исключить раздел «Консультации для бюджетных организаций»

Быстрый поиск  **КонсультантПлюс** надежная правовая поддержка 

Где посмотреть документы:
КонсультантПлюс, Судебная Практика:
ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА
СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА ОТ 24.08.2026
№ Ф07-4889/2026 ПО ДЕЛУ № А56-30966/2025



adminsergi.ru/

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 3 669 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 соответству-

ет 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 ее 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.

Все документы
 Законодательство
 Судебная практика
 Консультации
 Формы документов

Найти

ПОКУПАТЕЛЬ САМ РАСТОРГ ДОГОВОР ДО ИСТЕЧЕНИЯ СРОКА ПОСТАВКИ, НО ТРЕБУЕТ НЕУСТОЙКУ!

☒ Исключить раздел «Консультации для бюджетных организаций»

Быстрый поиск
 КонсультантПлюс
 надежная правовая поддержка

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА МОСКОВСКОГО ОКРУГА ОТ 27.08.2026 № Ф05-11499/2026 ПО ДЕЛУ № А40-277588/2025

Для кого (для каких случаев):

Для случаев утраты интереса к поставке товара.

Сила документа:

Постановление арбитражного суда округа.

Схема ситуации:

Поставщик и Покупатель работали по спецификациям к договору. 30.04.2025 стороны подписали Спецификацию № 2 на общую сумму 12 996 000 руб., 06.05.2025 прошла предоплата 8 010 616,40 руб. От этой даты считается срок поставки - до 04.08.2025. А буквально через несколько дней - 14.05.2025 Покупатель передумал и направил Поставщику заявление об отказе от Спецификации № 2 и расторжении договора, ибо право на односторонний отказ было предусмотрено его условиями.

Поставщик расстроился и... забыл вернуть предоплату.

Покупатель про свои 8 миллионов не забыл, обратился в суд и потребовал вернуть аванс



bktender.ru

вместе с процентами, предусмотренными договором за несвоевременную поставку, в размере 740 772 руб.

«Позвольте! Какая неустойка?! Вы же сами отказались от поставки по Спецификации № 2, заявив о расторжении договора», - сказал Поставщик в суде.

«Не позволим! Вы ничего не ответили на наше заявление о расторжении, видимо, вы его не получили, а значит, должны были поставить товар в оговоренные сроки», - ответил Покупатель.

И первые две инстанции иск полностью удовлетворили, встав на сторону Покупателя.

Суд округа мягко указал на ошибочность части выводов коллег из нижестоящих судебных инстанций. Во-первых, коллеги необоснованно отказались принимать во внимание платежное поручение, которым Поставщик вернул Покупателю часть суммы - 490 190 руб. А в-главных, направленное Покупателем уведомление об отказе от исполнения Спецификации влечет юридически значимые последствия с момента его доставки Поставщику. При этом тот факт, что Поставщик на указанное уведомление не ответил, не свидетельствует о том, что уведомление не повлекло никаких правовых последствий. Покупатель не представил доказательств, свидетельствующих о том, что уведомление было им отозвано, что он настаивал на исполнении Спецификации № 2 и довел информацию об изменении своего волеизъявления до сведения Поставщика.

Кроме того, у Поставщика отсутствовали основания полагать, что волеизъявление Покупателя изменилось, поскольку от него не поступили документы для оформления товара на таможне (товар являлся импортным), а в отсутствие этих данных Поставщик просто не имел возможности осуществить поставку.

Таким образом, поскольку Покупатель отказался от исполнения Спецификации № 2 до истечения срока поставки товара и изменение

своего волеизъявления до сведения Поставщика не довел, требования о взыскании неустойки за просрочку поставки товара удовлетворению не подлежали.

Выводы и возможные проблемы:

«Умерла, так умерла», в смысле, при отказе от договора до истечения срока поставки неустойки за просрочку поставки быть не может. Строка для поиска в КонсультантПлюс в разделе «Судебная практика»: «договор расторгнут в добровольном порядке по инициативе покупателя».

Цена вопроса: неустойка 740 772 руб.

Все документы

Законодательство | Судебная практика | Консультации | Формы документов

ЧУДЕСА.. В ДОГОВОРЕ

Найти

☒ Исключить раздел «Консультации для бюджетных организаций»

Быстрый поиск

КонсультантПлюс

надежная правовая поддержка

Где посмотреть документы:

КонсультантПлюс, Судебная Практика:

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА

ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА ОТ 24.08.2026

№ Ф01-7711/2026 ПО ДЕЛУ № А11-3246/2024

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 внимания 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 № 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 исключение подмены отдельных листов договора. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «подмена листов договора».

Цена вопроса: Договор на условиях арендодателя.

(Подготовлена ООО «Инженеры информации» и Центром Правовой Информации «ЭКСПЕРТ» с использованием материалов систем КонсультантПлюс)