УДК 347.453.01

ИНДЕКСАЦИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ В ДОГОВОРЕ АРЕНДЫ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ: БАЛАНС ИНТЕРЕСОВ СТОРОН

Гордеева Анна Олеговна

студент 2 курса магистратуры (магистр частного права)

научный руководитель: Баскова Анна Валерьевна

кандидат юридических наук, доцент кафедры частно-правовых наук

Северо-Западный институт (филиал) Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА),

Россия, г. Вологда

Аннотация. В статье рассмотрены способы индексации арендной платы в договоре аренды нежилого помещения и их правовое регулирование. Проанализированы распространённые механизмы индексации (фиксированный процент, привязка к индексу инфляции, процент от товарооборота), а также судебная практика по спорам об одностороннем изменении арендной платы. Особое внимание уделено позиции ВАС РФ о недопустимости злоупотребления правом при существенном превышении рыночных ставок. Сделан вывод о важности чёткого закрепления в договоре прозрачного порядка пересмотра арендной платы с учётом баланса интересов сторон.

Ключевые слова: договор аренды, нежилое помещение, арендная плата, индексация арендной платы.

RENT INDEXATION IN A LEASE AGREEMENT FOR NON-RESIDENTIAL PREMISES: BALANCE OF INTERESTS OF THE PARTIES

Gordeeva Anna O.,

2nd year Graduate student (Master of Private Law),

scientific supervisor: Baskova Anna V.

associate Professor at the Department of Private Law Sciences

the North-West Institute (branch) of Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Ph.D. in Law

Russia, Vologda

Abstract. The article examines methods for indexing rent in a non-residential lease agreement and their legal regulation. It analyses common indexing mechanisms (fixed percentage, linkage to the inflation index, percentage of turnover) as well as court practice regarding disputes over unilateral rent adjustments. Particular attention is paid to the BAC RF's position on the unacceptability of abuse of rights when rent significantly exceeds market rates. The conclusion emphasises the importance of

clearly stipulating a transparent procedure for rent revision in the contract, taking into account the balance of the parties' interests.

Keywords: lease agreement, non-residential premises, rental payment, rent indexation.

В условиях нестабильной экономической ситуации особую актуальность приобретает вопрос определения и изменения размера арендной платы в договоре аренды нежилого помещения. В соответствии с п. 1 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) арендатор обязан своевременно вносить арендную плату в размере и порядке, предусмотренным договором аренды [1]. Для арендодателя данная плата, чаще всего, является основным источником дохода от использования имущества, тогда как для арендатора — существенной статьёй расходов, напрямую влияющей на осуществление предпринимательской деятельности. В этой связи условие об индексации арендной платы выступает важным инструментом поддержания экономического баланса между сторонами договора аренды.

Гражданское законодательство не содержит легального понятия индексации арендной платы, что обусловливает необходимость её договорного закрепления на основании принципа свободы договора, предусмотренного ст. 421 ГК РФ [2]. Вместе с тем, под этим понятием предполагается предусмотренное договором аренды периодическое (как правило, ежегодное) повышение стоимости арендной платы. Согласно п.3 ст. 614 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год [1].

Руководствуясь п. 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ N 66 от 11.01.2002, согласно которому при применении п. 3 ст. 614 ГК РФ судам ранее следовало исходить из того, что условие договора, предусматривающее твердый размер арендной платы либо порядок (механизм) ее исчисления, должен оставаться неизменным в течение года [3,1]. Однако в 2011 году ВАС РФ в п. 21 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 указал, что эта норма является диспозитивной и допускает изменение по соглашению сторон условия договора аренды о размере арендной платы чаще одного раза в год, в том числе и в случае, когда указание на возможность такого изменения в самом договоре аренды отсутствует. Однако если в соответствии с законом или договором арендодатель имеет право в одностороннем порядке изменять размер арендной платы (ст. 310 ГК РФ), то по смыслу п. 3 ст. 614 ГК РФ такое изменение может осуществляться им не чаще одного раза в год [6].

На практике существует немало способов расчета индексации арендной платы. Чаще всего в договоре аренды указывается фиксированный процент индексации; условие о применении индекса инфляции; выплата процента от товарооборота. Рассмотрим каждый способ более подробно.

Согласование в договоре аренды пункта об индексации на фиксированный процент – наиболее распространенный вариант. Чаще всего стороны указывают ежегодную индексацию, таким образом, арендатору легче рассчитать будущие платежи и спланировать предстоящие расходы. Несмотря на это, индексация на фиксированный процент не всегда выгодна для арендодателя при заключении долгосрочного договора аренды, так как уровень инфляции, чаще всего, выше.

Индексация с учетом индекса инфляции. В этом случае размер арендной платы привязывается к официальному показателю инфляции (чаще всего – индексу потребительских цен). Данный механизм является более справедливым и учитывает реальное экономическое положение. При смешанном варианте стороны согласуют индексацию на величину инфляции, устанавливая минимальный и максимальный проценты, например, не менее 4% и не более 10%. Согласно п. 11 информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 N 66, если договором прямо предусмотрено, что арендная плата ежегодно подлежит индексации на уровень инфляции, то такая индексация не является изменением условия договора о размере арендной платы и не требует заключения соглашения между арендатором и арендодателем, поскольку представляет собой лишь применение установленного договором порядка расчета арендной платы [3].

Выплата процента от товарооборота – наиболее распространенный способ индексации для арендаторов – торговых сетей. С ростом цен на реализуемую продукцию повышается товарооборот, значит, арендодатель может рассчитывать на большую выплату арендной платы. В договоре аренды помещения стороны согласуют определенный процент выплаты, называя это переменной арендной платой, при этом, чаще всего, сохраняется и фиксированная выплата, которая выплачивается арендодателю даже при низком товарообороте.

На практике условия об индексации арендной платы нередко становятся предметом судебных споров, что связано с их неопределённостью либо фактическим использованием индексации в качестве способа одностороннего изменения условий договора. Однако ВАС РФ отразил свою позицию о злоупотреблении правом при одностороннем изменении размера арендной платы в п. 22 Постановлении Пленума ВАС РФ №73. Если в отсутствие государственного регулирования арендной платы договор аренды предусматривает право арендодателя в одностороннем порядке изменять ее размер, то в случаях, когда будет доказано, что в результате такого одностороннего изменения она увеличилась непропорционально изменению средних рыночных ставок, уплачиваемых за аренду аналогичного имущества в данной местности за соответствующий период, и существенно их превысила, что свидетельствует о злоупотреблении арендодателем своим правом, суд на основании п. 2 ст. 10 ГК РФ отказывает во взыскании арендной платы в части, превышающей названные

средние рыночные ставки [6]. Так, например, арендатор обратился в арбитражный суд с иском к арендодателю о признании недействительным уведомления о повышении размера годовой арендной платы в три раза в одностороннем порядке. Основываясь, в том числе, и на п. 22 Постановлении Пленума ВАС РФ №73, исковые требования истца были удовлетворены [4].

Если условия договора позволяют арендодателю менять арендную плату в одностороннем порядке, суд, на основании п. 2 ст. 10 ГК РФ откажет во взыскании части платы, если её рост существенно превысил средние рыночные ставки по аналогичному имуществу в местности — это считается злоупотреблением правом [2,5].

Таким образом, индексация арендной платы остаётся договорным инструментом, не имеющим законодательного закрепления, и её эффективность напрямую зависит от качества проработки соответствующего условия. Действующее регулирование позволяет сторонам выбирать механизм индексации — фиксированный процент, привязку к индексу инфляции или процент от товарооборота, — однако наиболее рискованным для арендодателя является одностороннее изменение платы: при существенном превышении средних рыночных ставок суд квалифицирует такие действия как злоупотребление правом (п. 2 ст. 10 ГК РФ) и отказывает во взыскании превышения. Следовательно, сторонам целесообразно заранее согласовывать в договоре прозрачный порядок пересмотра цены с допустимыми пределами роста, а при заключении долгосрочных договоров — учитывать баланс интересов, закрепляя как возможность индексации, так и механизмы её судебной защиты.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (ред. от 13.12.2024) // Финансовая газета, 31.01.2000, № 2000-05.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ. – 05.12.1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11 января 2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой» // Гарант: информационно-правовой портал. – URL: https://internet.garant.ru – Текст: электронный. – Режим доступа: свободный (Дата обращения: 20.05.2026)
4. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25 декабря 2023 г. N Ф03-5443/23 по делу N А51-21845/2021 // Гарант: информационно-правовой портал. – URL: https://arbitr.garant.ru – Текст: электронный. – Режим доступа: свободный (Дата обращения: 20.05.2026)
5. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12 мая 2022 г. N

09АП-71397/21 по делу N А40-101307/2021 // Гарант: информационно-правовой портал. – URL: https://arbitr.garant.ru – Текст: электронный. – Режим доступа: свободный (Дата обращения: 20.05.2026)

6. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 ноября 2011 г. N 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" // Гарант: информационно-правовой портал. – URL: https://internet.garant.ru – Текст: электронный. – Режим доступа: свободный (Дата обращения: 20.05.2026)