

## АРЕНДАТОР ВЫПЛАЧИВАЛ АРЕНДНУЮ ПЛАТУ БЕЗ УЧЕТА ИНДЕКСАЦИИ: ПОДЛЕЖИТ ЛИ ДОГОВОР РАСТОРЖЕНИЮ?

*Арендатор несколько лет своевременно вносил арендную плату за земельный участок, но не индексировал ее. Сейчас арендодатель подал в суд иск с требованием расторгнуть договор аренды земли в связи с тем, что арендная плата выплачивалась без учета индексации. Может ли суд расторгнуть договор в таком случае? Если арендатор погасит задолженность по индексации, повлияет ли это на решение суда?*

Действительно, в данной ситуации существует **риск** расторжения договора аренды земельного участка. Рассмотрим этот момент подробнее.

Арендодатель вправе требовать от арендатора **своевременного внесения арендной платы** (ст. 24 Закона от 06.10.98 г. № 161-XIV, далее – Закон № 161). Систематическая неуплата арендной платы является основанием для прекращения права пользования земельным участком (ст. 141 Земельного кодекса, далее – ЗК). Но что означает это понятие, в законодательстве, к сожалению, не разъясняется.

Ответ на этот вопрос можно найти, например,

в постановлении Верховного Суда от 23.06.20 г. (ЕГРСП, рег. № 90388303). Систематической неуплатой арендной платы считается неуплата два и более раза. А в постановлении Верховного Суда от 10.10.19 г. (ЕГРСП, рег. № 85110991) указано, что неуплата арендной платы подразумевает как ее невыплату в целом, так и выплату в меньшем, чем определено договором, размере (без учета индексации, индекса инфляции и т. п.).

**Резюмируем:** разовая невыплата арендной платы не содержит признаков системности и не может служить основанием для досрочного расторжения договора, однако если речь идет о неуплате два и более раза, то это расценивается как

систематическая неуплата. И даже если арендатор исправно уплачивал арендную плату, но без учета индексации (за исключением случаев, когда в договоре прописано, что арендная плата не индексируется), это тоже считается ее неуплатой. Ведь индексация является составляющей арендной платы.

Арендная плата исчисляется с учетом индексов инфляции, если иное не установлено договором аренды земельного участка (ст. 21 Закона № 161). То есть арендная плата подлежит увеличению на индекс инфляции, если иное не определено условиями договора. В то же время стороны договора имеют полное право указать в договоре, что арендная плата не индексируется (подробнее об индексации арендной платы см. на с. 4 этого издания).

*То есть не индексировать арендную плату можно, только когда это прямо установлено договором аренды. Если в договоре прописано, что арендная плата подлежит индексации или вообще не упоминается об индексации, арендная плата **индексируется**.*

Поэтому, если арендатор несколько лет вносил арендную плату без учета индексации, суд мо-

жет расценить это как систематическую неуплату арендной платы. И даже если арендатор погасит задолженность по индексации, суд все равно может принять решение о расторжении договора аренды.

Например, в постановлении Сумского апелляционного суда от 26.11.20 г. (ЕГРСР, рег. № 93152932) было указано, что ненадлежащее выполнение условий договора, а именно частичное невыполнение обязанности по уплате арендной платы, также является нарушением условий договора аренды земельного участка. Арендатор имеет право требовать расторжения такого договора, даже если в дальнейшем задолженность была уплачена, поскольку согласно ст. 526 Гражданского кодекса обязательство должно исполняться надлежащим образом в соответствии с его условиями и требованиями закона, других правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – согласно обычаям делового оборота или другим обычно предъявляемым требованиям.

Чтобы избежать риска расторжения договора в подобной ситуации, не забывайте об индексации арендной платы. Поскольку законодательством не установлен порядок индексации арендной платы, стороны вправе самостоятельно определить в договоре желаемый для них механизм индексации.