



Частной медицинской организации

Арендодатель хочет повысить арендную плату клинике: когда это возможно и как этого избежать?

В статье обстоятельно рассмотрены вопросы возможности повышения арендатором арендной платы частной клинике, арендующей недвижимое имущество частной или государственной собственности, а также меры, позволяющие исключить либо сделать не столь финансово обременительным для клиники повышение арендной платы.



Виктор ПАЦАЙ,
партнер «Юридической
компании ЮКОН»

Есть три основных законных способа ведения медицинского бизнеса: 1) на основе недвижимого имущества, переданного в собственность клинике ее учредителями; 2) на основе недвижимого имущества, находящегося в собственности учредителя и переданного клинике на праве аренды или безвозмездного пользования; 3) на основе арендованного клиникой недвижимого имущества, находящегося в собственности физических и юридических лиц, не аффилированных с клиникой.

Третья ситуация довольно распространена, поскольку не каждый учредитель имеет возможность приобрести в собственность недвижимое имущество, особенно в привлекательной для медицинского бизнеса части города. Существенным недостатком таких арендных правоотношений с точки зрения медицинского бизнеса является возможность повышения размера арендной платы арендодателем без учета экономических интересов клиники.

Поэтому уже до вступления в отношения по аренде учредителю (руководителю) клиники следует понимать, в каких случаях арендодатель вправе повысить арендную плату, как часто он может это делать и в какие сроки, каковы экономические риски реализации таких возможностей. Но, наверное, еще более важ-



ным является понимание того, какие условия предложить для включения в договор аренды (далее — договор), чтобы исключить возможность повышения арендной платы или как минимум сделать его не столь финансово обременительным для клиники, а также того, что можно противопоставить требованию арендодателя о повышении арендной платы.

На практике частные клиники арендуют и помещения, находящиеся в частной собственности, и государственное имущество. Условия сдачи этих видов имущества в аренду и определение размера арендной платы отличаются, поэтому рассмотрим вопросы отношений между клиникой и арендодателем по повышению арендной платы, а также контрмеры отдельно, исходя из формы собственности арендуемого имущества.

Повышение арендной платы за аренду имущества частной собственности

Право арендодателя на повышение арендной платы

Как правило, в повышении арендной платы заинтересован арендодатель, который включает в договор условия, позволяющие ему это сделать без получения на это согласия клиники как арендатора. Такую возможность арендодателю дают следующие (и аналогичные им) формулировки условия об арендной плате:

1) *«Арендодатель вправе в одностороннем порядке изменить размер арендной платы путем направления арендатору уведомления об изменении»;*

2) *«Арендодатель вправе изменить размер арендной платы, условия и сроки ее уплаты в соответствии с Положением арендодателя о сдаче имущества в аренду, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора».*

Иными словами, если в тексте договора или в локальном нормативном акте арендодателя, упомянутом в договоре в качестве его неотъемлемой части, содержатся формулировки, которые дают арендодателю право без получения согласия арендатора изменять размер арендной платы, а возможно также периодичность и срок ее изменения, сроки уплаты, повышение арендной платы будет правомерным. Учредителю (руководителю) клиники в таком случае нечем возражать, поскольку, подписав договор (или дополнительное соглашение с такими условиями), он дал согласие на то, что это возможно.

Если же в договоре содержится условие о том, что размер арендной платы может быть изменен по соглашению сторон либо такое упоминание отсутствует¹ и при этом отсутствует условие об одностороннем изменении размера арендной платы арендодателем, то без согласия арендатора на такое повышение и, соответственно, без заключения дополнительного соглашения к договору арендодатель не вправе в одностороннем порядке требовать уплаты арендной платы в повышенном размере. В таких случаях, чтобы повысить арендную плату, ему необходимо будет обратиться в суд и при этом доказать, что клиника допускала нарушения договора и эти нарушения были существенными², либо что обстоятельства, из которых арендодатель исходил при заключении договора, изменились настолько, что, если бы он мог это разумно предвидеть, договор вообще не был бы им заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях³. При этом изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно

¹ См.: п. 3 ст. 585 ГК.

² См.: п. 2 ст. 420 ГК.

³ См.: п. 1 ст. 421 ГК.



превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях⁴. То есть добиться решения суда о повышении арендной платы в упомянутых случаях арендодателю будет непросто.

***Справочно:** существенным признается нарушение, которое влечет для другой стороны такой ущерб, в результате которого она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора⁵.*

Арендодателю не придется приводить упомянутые доказательства, если в договоре будет указано, что он вправе изменить (или повысить) размер арендной платы в судебном порядке.

На практике случается, что арендодатель находит организацию, заинтересованную в аренде имущества, арендуемого клиникой, и готовую платить арендную плату в большем размере, чем платит клиника. Несмотря на отсутствие права увеличивать в одностороннем порядке арендную плату по договору, арендатор ультимативно предлагает клинике повысить арендную плату до размера, приемлемого для другого арендодателя. Несмотря на то, что такое требование неправомерно, учредителю (руководителю) клиники в каждом конкретном случае приходится принимать решение исходя из возможностей и интересов бизнеса — платить в повышенном размере или искать помещение, сдающееся в аренду на более выгодных условиях. Максимум, что возможно сделать в такой ситуации, — это доработать до окончания срока действия договора аренды, если переговоры с арендодателем не являются решением.

Меры, которые может предпринять клиника

Клиника, как арендатор, может исключить повышение арендной платы

или как минимум сделать его не столь финансово обременительным следующими способами.

1. При первичном заключении договора аренды, либо при инициировании изменений в него, либо при заключении нового договора с тем же арендодателем по окончании срока действия предыдущего договора:

а) настоять на включении в договор условия, которое позволяет изменять размер арендной платы (а если необходимо, то и периодичность и срок ее изменения) только по соглашению сторон. Для этого в договоре должно быть прямое указание на соглашение сторон либо отсутствовать условие, исключающее решение этого вопроса по соглашению сторон. В последнем случае для повышения арендной платы также будет требоваться согласие клиники, т.к. согласно п. 3 ст. 585 ГК размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон, *если иное не предусмотрено договором*;

б) если арендодатель настаивает на закреплении в договоре его права на одностороннее изменение размера арендной платы или договор уже заключен — предложить установить ограничительный максимальный размер повышения арендной платы и (или) периодичность ее изменения один раз в год или реже и (или) необходимость уведомления арендодателем арендатора о повышении арендной платы за один месяц или более длительный срок до начала действия ее в повышенном размере.

Например, в договор можно включить следующую формулировку: *«Арендодатель имеет право на одностороннее увеличение размера арендной платы, но не более чем на пять процентов и не чаще одного раза в течение календарного года. Арендодатель обязан письменно уведомить арендатора об увеличении размера арендной платы за 60 календарных дней до ее изменения».*

⁴ См.: п. 4 ст. 421 ГК.

⁵ См.: ч. 2 п. 2 ст. 420 ГК.



В приведенном примере для увеличения размера арендной платы более чем на 5% арендодателю придется обратиться в суд.

2. В течение срока действия договора клиника вправе потребовать от арендодателя соответственного уменьшения арендной платы, если: 1) в процессе пользования арендованным помещением клиника обнаружила в нем недостатки, полностью или частично препятствующие пользованию им⁶; 2) в силу обстоятельств, за которые клиника не отвечает, условия пользования помещением, предусмотренные договором, или состояние имущества существенно ухудшились⁷.

Повышение арендной платы за аренду имущества государственной собственности

Ситуация с повышением арендной платы при аренде государственного имуще-

ства⁸ более стабильная и предсказуемая, хотя и ограничивает арендатора в возможности повлиять на размер арендной платы ввиду регулирования порядка его определения законодательством и приоритета воли вышестоящего государственного органа (организации) арендодателя.

При аренде частной недвижимости размер арендной платы определяется свободно, как правило, путем установления арендодателем ставки арендной платы в валюте евро (либо иной валюте) за 1 м² в месяц.

При аренде государственной недвижимости размер арендной платы рассчитывается арендодателем в соответствии с Положением о порядке определения размера арендной платы при сдаче в аренду капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений, машино-мест, их частей⁹ (далее — Положение). В данном случае ставка арендной платы за 1 м² в месяц определяется исходя из установленного Правительством размера базовой арендной величины (далее — БАВ) по следующей формуле:

$$\text{Ставка арендной платы} = B_{\text{ст.}} \times K_{\text{мест.}} \times K_{0,5-3} \times K_{\text{пр.2}} \times K_{\text{доп.}}$$

$B_{\text{ст.}}$ — базовая ставка для населенных пунктов определяется в соответствии с приложением 1 к Положению исходя из установленного Правительством размера БАВ.

$K_{\text{мест.}}$ — коэффициенты местонахождения имущества устанавливаются облисполкомы, Минский горисполком в пределах от 0,6 до 1.

$K_{\text{пр.2}}$ — понижающие (повышающие) коэффициенты для отдельных видов деятельности, осуществляемой на арендуемых площадях, в отношении некоторых категорий арендаторов и недвижимого имущества определены в приложении 2 к Положению¹⁰.

$K_{\text{доп.}}$ — дополнительные понижающие или повышающие коэффициенты уста-

⁶ См.: подп. 1 ч. 2 п. 1 ст. 383 ГК.

⁷ См.: п. 4 ст. 585 ГК.

⁸ К государственному имуществу относится имущество, находящееся в республиканской и коммунальной собственности, а также в собственности хозяйственных обществ, в уставных фондах которых более 50 % акций (долей) находится в собственности Республики Беларусь и (или) ее административно-территориальных единиц.

⁹ Утверждено Указом Президента Республики Беларусь от 29 марта 2012 г. № 150. См. также решения местных Советов депутатов, определяющих порядок сдачи в аренду имущества, находящегося в коммунальной собственности.

¹⁰ Как правило, не применяются на практике при сдаче в аренду недвижимого имущества клиник. Однако применение понижающих коэффициентов возможно в случаях, определенных в подп. 1.3, 1.4.3, 1.5.1 и 1.5.5 п. 1 приложения 2 к Положению.



навливаются по решению Президента на основании п. 9 Положения. Если они не установлены (как в настоящее время), применяется коэффициент 1.

Поскольку перечисленные элементы расчета ставки арендной платы определены законодательством, арендодатель не вправе самостоятельно их изменять или применять по своему усмотрению. А вот коэффициент спроса на недвижимое имущество, его технического состояния и коммерческой выгоды ($K_{0,5-3}$) арендодатель определяет самостоятельно либо по согласованию с вышестоящим государственным органом (организацией), но только в пределах от 0,5 до 3 включительно¹¹. Причем изменение данного коэффициента возможно только по соглашению с арендатором. В связи с тем, что данный коэффициент арендодатель обязан применить при расчете размера арендной платы, то на момент заключения договора его размер известен. Нередко арендодатели устанавливают этот коэффициент в максимальном размере, особенно в Минске, исключая таким образом возможность его дальнейшего повышения. В ином случае арендодатель может предложить увеличить его в течение срока действия или при продлении договора, а также при заключении нового договора по истечении срока действия предыдущего. Поскольку четкие критерии выбора размера данного коэффициента законодательством не определены, клинике целесообразно получить от арендодателя обоснование необходимости его повышения. Кроме того, следует учитывать, что осуществление арендатором неотделимых улучшений арендованного недвижимого имущества не является основанием для

увеличения размера этого коэффициента, установленного в договоре¹².

Ставка арендной платы умножается на арендуемую площадь, формируя размер арендной платы за арендуемое помещение (в месяц), который устанавливается в БАВ. При изменении Правительством размера БАВ клиника обязана уплачивать арендную плату с учетом нового размера БАВ со дня начала его действия, даже если между сторонами не подписано соответствующее дополнительное соглашение к договору.

Необходимо также учитывать, что арендодатель включает в арендную плату сумму амортизации имущества, а также все виды налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджет согласно законодательству, поскольку их уплату он обязан осуществлять за счет арендной платы¹³.

В случаях изменения законодательства, влияющего на размер арендной платы, действуют следующие правила.

Независимо от предусмотренных договором сроков и порядка изменения арендной платы размер арендной платы подлежит пересмотру по требованию одной из сторон при изменении законодательства.

Если условия заключенного договора аренды не приведены в соответствие с актом законодательства, устанавливающим обязательные для сторон правила о размере арендной платы, иные, чем те, которые действовали при заключении договора аренды, то с момента вступления в силу акта законодательства у арендатора возникает обязанность вносить арендную плату в размере, установленном таким актом законодательства¹⁴.

¹¹ См.: подп. 8.2 п. 8 Положения.

¹² См.: ч. 2 подп. 8.2 п. 8 Положения.

¹³ См.: п. 4 Положения.

¹⁴ См.: ст. 392, п. 1 ст. 394 ГК, п. 21 постановления Пленума Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь от 15 февраля 2012 г. № 1 «О некоторых вопросах рассмотрения дел, возникающих из арендных правоотношений».



Как и в случае с арендой частной собственности, клиника вправе требовать уменьшения арендной платы в случаях, определенных в подп. 1 ч. 2 п. 1 ст. 383 ГК и п. 4 ст. 585 ГК¹⁵.

Заключение

Изменение размера арендной платы после заключения договора аренды допускается в случаях и на условиях, пред-

усмотренных договором, законодательством либо в установленном законодательством порядке¹⁶. При этом в случае, если собственник арендуемого клиникой имущества поменялся, условия договора аренды, заключенного с предыдущим собственником, сохраняют силу¹⁷. Соответственно, и вопросы, связанные с повышением арендной платы, необходимо будет решать в порядке, рассмотренном в настоящей статье. ◆

¹⁵ См.: п. 2 мер, которые может предпринять клиника при аренде частной недвижимости, в данной статье.

¹⁶ См.: п. 2 ст. 394 ГК.

¹⁷ См.: п. 1 ст. 588 ГК.