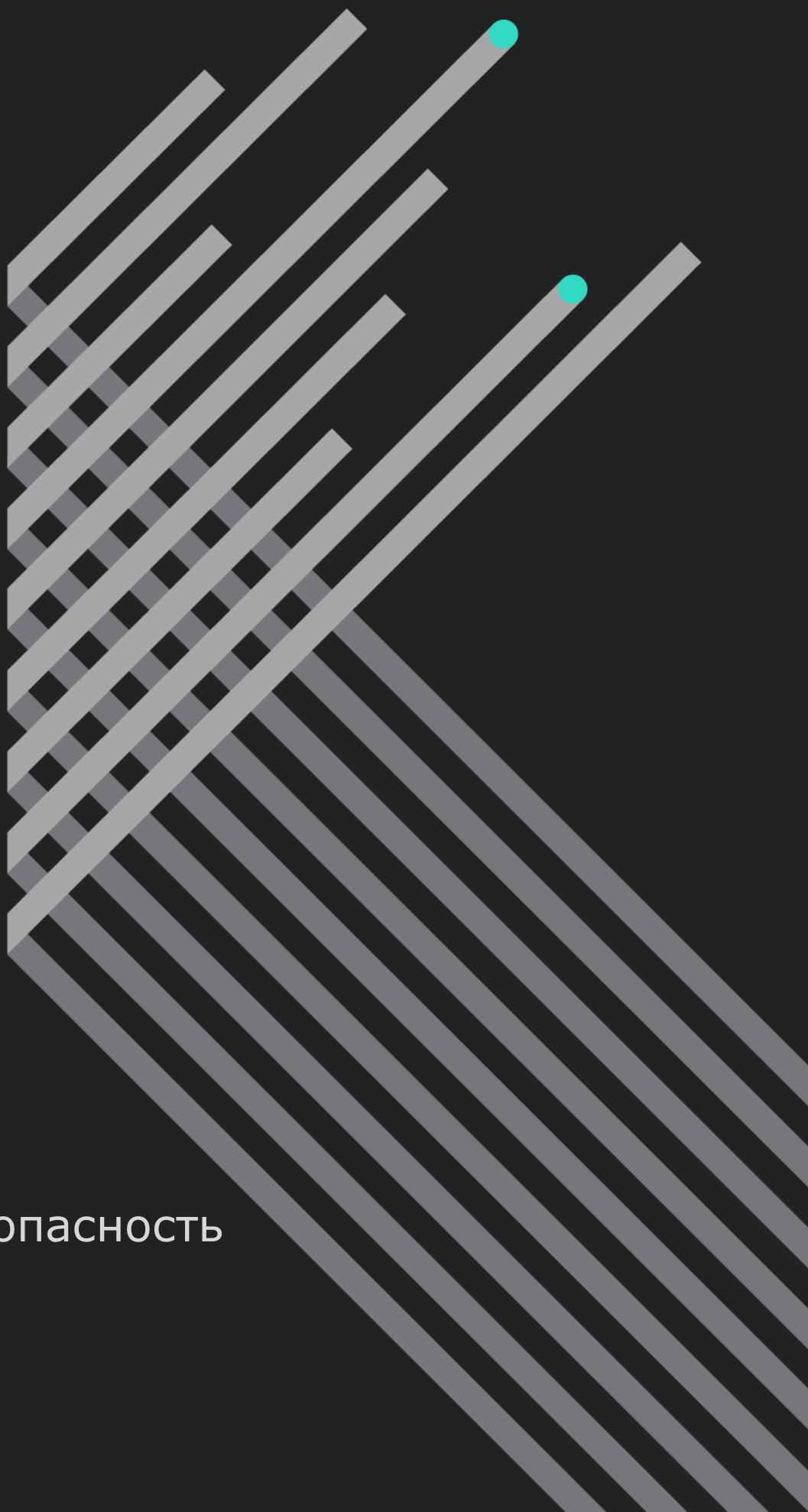




Пожарная безопасность складов

В последнее время участились случаи возникновения пожаров на территории складских помещений, которые получают широкую огласку в СМИ. Поэтому вопрос пожарной безопасности (далее – ПБ) данных помещений приобретает особую актуальность, в том числе в разрезе того, какие подходы к проблеме нарушения правил ПБ существуют в судебной практике.

1. Основные НПА в области пожарной безопасности

- ≡ Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- ≡ Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- ≡ Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утв. Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479.

2. Нарушения в области пожарной безопасности на складе

Судебная практика признает нарушениями правил ПБ как непосредственные действия, так и бездействие со стороны собственника или лица, использующего склад.

Такие нарушения могут быть связаны со следующими факторами:

а) Техника и работы:

- ≡ отсутствие оборудования (пожарной сигнализации, системы оповещения эвакуации при пожаре, ручных пускателей оповещения о пожаре и др.)¹;
- ≡ проведение огневых (сварочных) работ, резки металла в отсутствие надлежащих защитных средств или приготовлений².

б) Эксплуатация склада:

- ≡ хранение в цеховых кладовых легковоспламеняющихся и горючих жидкостей не в отдельных от других материалов шкафах из негорючих материалов³;
- ≡ несоблюдение противопожарного расстояния от открытой площадки для хранения легковых автомобилей до здания производственного назначения⁴;
- ≡ захламление путей эвакуации⁵;
- ≡ допущение проживания людей в нежилых помещениях, к которым относятся склады⁶.

¹ Постановление АС Московского округа от 26.02.2025 по делу № А40-251977/2023.

² Постановление АС Московского округа от 27.06.2025 по делу № А40-153799/2022.

³ Решение АС Московской области от 23.08.2024 по делу № А41-36905/2024.

⁴ Постановление АС Северо-Западного округа от 10.02.2023 по делу № А56-67514/2021.

⁵ Постановление АС Центрального округа от 22.01.2025 по делу № А68-10740/2022.

⁶ Решение АС Московской области от 23.12.2024 по делу № А41-96099/2024.

с) Проектирование/строительство склада:

- ≡ допущенные при перепланировке нарушения (например, неподключение помещений, образованных в результате перепланировки к АПС⁷)⁸;
- ≡ нарушения при проектировании здания самого склада (например, отсутствие окон на лестничных площадках путей эвакуации).

3. Ответственность за пожарную безопасность/пожар на складе

Ответственность за нарушение требований ПБ может быть возложена⁹:

- ≡ на собственника склада (арендодатель);
- ≡ на пользователей склада (арендаторы);
- ≡ на лиц, назначенных ответственными за обеспечение ПБ (должностные лица арендодателя и арендаторов, например, их руководители или менеджер, на которого соблюдение ПБ возложено должностной инструкцией¹⁰).

Произвольный выбор ответственного лица не допускается: оно устанавливается с учетом фактических обстоятельств конкретного дела, а также требований нормативных и иных актов, должностных инструкций, условий договоров и т.д.¹¹

В рамках договора аренды **допускается перераспределение ответственности за соблюдение ПБ**, однако судами такие условия договора не рассматриваются как единственный фактор, и даже при их наличии суд может возложить обязанность по соблюдению ПБ на собственника или арендатора:



«Наличие договора аренды не влияет на публичную обязанность собственника и пользователя имущества соблюдать правила пожарной безопасности в арендуемом помещении»¹².

⁷ Автоматическая пожарная сигнализация.

⁸ Постановление АС Московского округа от 26.02.2025 по делу № А40-251977/2023.

⁹ Статья 210, 616 ГК РФ; статья 38 Закона о пожарной безопасности.

¹⁰ Постановление АС Московского округа от 14.03.2023 по делу № А40-247928/2021.

¹¹ Определение Конституционного Суда РФ от 23.12.2014 № 2906-О.

¹² Постановление АС Поволжского округа от 28.12.2022 по делу № А55-7828/2022, постановление АС Уральского округа от 20.07.2021 по делу № А07-16346/2019.

Суды при распределении ответственности за причиненные пожаром убытки обращают внимание и на другие обстоятельства, например:

- ≡ место возгорания: если пожар возник от искры в производственном помещении арендатора – ответственность возлагается на арендатора¹³;
- ≡ соблюдались ли требования к ПБ со стороны собственника:
 - собственник должен возместить вред от пожара, возникшего из-за аварийного режима работы электросети в его помещении¹⁴;
 - однако если не доказано наличие причинно-следственной связи такого нарушения с пожаром, ответственность не возлагается¹⁵;
- ≡ кто признан потерпевшим в рамках уголовного дела¹⁶.

В большинстве случаев критерием выступает причинно-следственная связь между событиями/действиями/бездействием и наступившим пожаром. Поэтому ответственным за пожар может быть признано лицо, непосредственно виновное в пожаре, – подрядчик, проводивший огнеопасные работы по заданию одной из сторон договора аренды¹⁷. При этом даже при признании действий подрядчика причиной пожара он может разделить ответственность со своим нанимателем.

4. Последствия нарушений правил пожарной безопасности, не повлекших пожар

Последствия нарушений правил ПБ могут быть выражены в различных формах ответственности: административной и гражданской, в частности, в виде расторжения договора аренды и взыскания убытков за устранение нарушений.



Вопрос **привлечения к административной ответственности** за нарушение правил ПБ может быть неразрывно связан с арендными правоотношениями, поскольку в договоре аренды стороны могут разграничить объем обязанностей в области обеспечения правил ПБ, и к ответственности за нарушение этих правил будет привлечено **лицо, которое не выполнило возложенную на него обязанность на основании договора**.

¹³ Постановление АС Уральского округа от 27.03.2025 по делу № А76-19348/2022.

¹⁴ Постановление АС Поволжского округа от 14.09.2021 по делу № А55-37702/2019, определение З КСОЮ от 02.06.2025 № 88-10391/2025.

¹⁵ Постановление АС Уральского округа от 10.08.2018 по делу № А47-919/2017.

¹⁶ Постановление АС Московского округа от 25.01.2024 по делу № А40-134789/2021.

¹⁷ Постановление АС Северо-Западного округа от 03.05.2017 по делу № А56-57823/2013.

По общему правилу, если в договоре аренды ответственность за нарушение требований ПБ не разграничена, то она может быть возложена как на арендатора, так и на арендодателя в зависимости от того, чье противоправное действие (бездействие) образует состав административного правонарушения¹⁸.

Вместе с тем предметом административной проверки является само здание склада, поэтому ответственным за все выявленные нарушения лицом может быть признан только тот, кто его эксплуатирует (т.е. арендатор).

Административная ответственность за нарушение требований ПБ предусмотрена статьей 20.4 КоАП РФ. Основным видом наказания является штраф.



Расторжение договора аренды можно считать самостоятельным последствием нарушения правил ПБ. Так, неоднократные нарушения правил ПБ со стороны арендатора могут быть признаны судом в качестве основания для одностороннего расторжения договора арендодателем¹⁹.

Указанное основание может быть прямо сформулировано в договоре либо представлено в виде общих обязанностей соблюдать правила ПБ и поддерживать склад в надлежащем состоянии в соответствии с техническими и противопожарными нормами. Договор расторгается в судебном порядке, если иное не предусмотрено самим договором.

Нарушения со стороны арендатора должны быть надлежащим образом зафиксированы (например, в акте, который должен быть направлен арендатору). В противном случае суд установит отсутствие оснований для одностороннего отказа от договора. Например, в одном из дел суд посчитал, что предостережение МЧС о недопустимости нарушения требований ПБ и акт управляющей компании не являются достаточными доказательствами нарушений со стороны арендатора²⁰.

Расторжение договора аренды в одностороннем порядке рассматривается как способ защиты прав арендодателя, а устранение нарушений после подачи иска об освобождении не влечет недействительность отказа от договора²¹.

¹⁸ Вопрос № 14 Обзора законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за второй квартал 2006 года от 27.09.2006.

¹⁹ Постановления АС Московского округа от 26.02.2025 по делу № А40-251977/2023, от 02.02.2022 по делу № А40-21406/2021, постановление 9 ААС от 20.12.2024 по делу № А41-36905/2024.

²⁰ Решение АС г. Москвы от 16.07.2024 по делу № А40-266903/2023.

²¹ Постановления АС Московского округа от 26.02.2025 по делу № А40-251977/2023, АС Восточно-Сибирского округа от 26.09.2019 по делу № А33-22041/2018, от 19.03.2019 по делу № А33-16075/2018, постановление 9ААС от 24.10.2022 по делу № А40-291089/2021.



Если спор уже передан в суд, то и арендодатель, и арендатор вправе использовать **механизм обеспечительных мер** в отношении помещения/склада, в котором допущено нарушение правил ПБ:

Обеспечительные меры арендатора	Обеспечительные меры арендодателя
запрет совершать действия, препятствующие осуществлять деятельность на складе ²²	запрет арендатору без письменного согласия арендодателя осуществлять работы, в том числе с привлечением третьих лиц
запрет арендодателю предпринимать действия по освобождению помещения, запрет чинить препятствия в пользовании помещением ²³	запрет изменять и сносить несущие конструкции, проводить перепланировки
запрет осуществлять демонтаж строения ²⁴	запрет осуществлять неотделимые улучшения, изменять инженерные коммуникации
запрет действий, направленных на прекращение аренды	запрет допуска третьих лиц на территорию арендованного помещения
запрет Росреестру совершать действия по погашению регистрационной записи аренды	запрет препятствовать арендодателю в использовании помещения

²² Постановление АС Московского округа от 09.02.2022 по делу № А40-200624/2021.

²³ Определение АС г. Москвы от 26.12.2024 по делу № А40-260066/2024.

²⁴ Постановление АС Московского округа от 10.02.2021 по делу № А40-139938/2020.

В отсутствие пожара спор из-за нарушения правил ПБ разрешается как **спор, вытекающий из арендных правоотношений**, в котором каждая из сторон вправе использовать **следующие механизмы защиты**:

Требования арендодателя	Требования арендатора
односторонний отказ от договора	признание одностороннего отказа от договора недействительным
освобождение склада/помещения от присутствия арендатора	взыскание убытков за устранение нарушений, которые входят в сферу арендодателя, и др.
взыскание арендной платы/платы за фактическое пользование	
взыскание неустойки, штрафов за нарушение условий договора и др.	

5. Последствия пожаров

Если нарушение правил ПБ, повлекшее возникновение пожара, привело к определенным последствиям, то в рамках привлечения к административной ответственности возможно приостановление деятельности компании на срок до 30 или 90 суток²⁵.

К перечню таких последствий относятся:

- ≡ уничтожение или повреждение чужого имущества;
 - ≡ причинение легкого или средней тяжести вреда здоровью;
 - ≡ причинение тяжкого вреда здоровью или смерть.
- а) Лица, на которых была возложена обязанность исполнять правила ПБ (например, руководители организаций и уполномоченные ими лица, собственники имущества, арендаторы и др.) могут быть привлечены и **к уголовной ответственности** в соответствии со ст. 219 УК РФ, если нарушение повлекло:
- ≡ тяжкий вред здоровью;
 - ≡ смерть одного или более лиц.

Возмещению также подлежит стоимость уничтоженного огнем имущества, расходы по восстановлению поврежденного в результате пожара или при его тушении имущества, а также иные вызванные пожаром убытки²⁶.

²⁵ Части 6 – 6.1 статьи 20.4 КоАП РФ.

²⁶ Пункт 14 Постановления Пленума ВС РФ от 05.06.2002 № 14.

b) **Взыскание убытков** в порядке деликтной ответственности предполагает доказывание трех обстоятельств:

- ≡ наличие убытков на стороне истца;
- ≡ противоправность поведения ответчика;
- ≡ наличие причинно-следственной связи между названными обстоятельствами.

6. Особенности взыскания убытков при пожаре

Установление причинно-следственной связи между действиями, повлекшими пожар, и причиненным вредом является ключевым условием. Для этого необходимо определить два обстоятельства:

- ≡ наступил бы вред, если бы виновное лицо действовало правомерно и предприняло все требуемые от него меры (если бы вред наступил независимо от действий этого лица, то связь не имеет места);
- ≡ причинная связь должна быть **адекватной или прямой**.

Прямая причинная связь (судебная практика²⁷):



«Прямая (непосредственная) причинно-следственная связь имеет место тогда, когда в цепи последовательно развивающихся событий между противоправным поведением лица и убытками не существует каких-либо обстоятельств, имеющих значение для гражданско-правовой ответственности».

Адекватная причинная связь (Верховный Суд РФ²⁸):



«При установлении причинной связи между нарушением обязательства и убытками необходимо учитывать, в частности, то, к каким последствиям в обычных условиях гражданского оборота могло привести подобное нарушение. Если возникновение убытков, возмещения которых требует кредитор, является обычным последствием допущенного должником нарушения обязательства, то наличие причинной связи между нарушением и доказанными кредитором убытками предполагается».

Теория адекватной причинной связи позволяет исключить те события, которые в силу их отдаленности от основного события или атипичности последствий, не должны вести к ответственности.

²⁷ Определения 2 КСОЮ от 23.04.2024 по делу № 88-7664/2024, от 30.11.2023, от 08.11.2022 по делу № 88-22147/2022, от 08.11.2022 по делу № 88-22152/2022, определения 4 КСОЮ от 15.06.2023 по делу № 88-14055/2023, от 16.02.2023 № 88-36918/2022.

²⁸ Абз. 2 и 3 п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7.

Установление причинной связи необходимо и для определения круга ответственных лиц. Так, нередко разрешения требует вопрос – **отвечают ли собственник и арендатор солидарно за вред**, причиненный третьим лицам.

В деле № А17-5574/2020 Верховный Суд РФ пришел к выводу об отсутствии оснований для привлечения собственника к солидарной ответственности за вред, возникший ввиду допущенных арендатором нарушений:



«Тот факт, что ООО «Л-Ком» является собственником здания, в помещении которого произошел пожар, сам по себе не означает, что именно это общество должно отвечать за вызванные пожаром убытки по вине иного лица, с которым оно не совершало никаких совместных действий, являющихся причиной пожара. <...>

В отсутствие нарушений, допущенных ООО «Союз ДК» при эксплуатации силового электрического кабеля, пожар бы не возник и ущерб имуществу третьих лиц не был бы причинен. Следовательно, вывод суда о наличии причинно-следственной связи между выявленными у ООО «Л-Ком» нарушениями и наступившими в результате пожара последствиями ошибочен»²⁹.

В другом деле суд привлек к ответственности как строительную организацию, проводившую работу, так и арендатора, на которого в силу договора аренды возложена обязанность соблюдения требований ПБ, и который нарушил правила допуска к выполнению огневых работ³⁰.

Судебная практика не является однородной. Суды исходят из фактических обстоятельств спора: вред может подлежать возмещению как арендатором³¹, так и собственником³². Успех в деле о взыскании убытков зависит от доказывания причин пожара и нахождения этих причин в зоне контроля одного из лиц.

Одним из важных аспектов взыскания убытков является определение и доказывание их размера.

²⁹ Определение СКЭС ВС РФ от 22.06.2022 № 301-ЭС22-6610 по делу № А17-5574/2020.

³⁰ Постановление АС Волго-Вятского округа от 25.03.2015 по делу № А43-33178/2012.

³¹ Постановления АС Западно-Сибирского округа от 29.11.2024 по делу № А45-15607/2021, АС Московского округа от 12.05.2021 по делу № А40-63998/2020, АС Уральского округа от 27.03.2025 по делу № А76-19348/2022.

³² Определение СКГД ВС РФ от 18.07.2023 № 33-КГ23-4-КЗ, определение 3 КСОЮ от 31.03.2025 № 88-4312/2025 по делу № 2-3597/2022, постановление АС Северо-Кавказского округа от 26.06.2025 по делу № А53-21280/2023.

В состав убытков пострадавшей от пожара компании входят:

Реальный ущерб – расходы, которые компания произвела или должна будет произвести для восстановления пострадавшего от пожара имущества, а также стоимость утраченного или поврежденного имущества.

Упущенная выгода – тот доход, который компания могла бы получить при обычных обстоятельствах, но не получила из-за пожара.

Особенностью взыскания реального ущерба является установление следующего обстоятельства: сгорел ли склад в пожаре полностью или пострадала его часть.

Склад сгорел полностью	В пожаре пострадала часть склада
Оценка расходов собственника на восстановление здания, в т.ч.: ▪ затраты на расчистку; ▪ затраты на строительство; ▪ затраты на восстановление асфальтобетонного покрытия.	Оценка расходов на расчистку, на восстановление за вычетом стоимости годных остатков.
Из полученной суммы подлежит вычету стоимость годных остатков (при наличии)³³.	Вопрос учета степени износа склада на момент пожара является дискуссионным.
Сравнение стоимости восстановления с рыночными ценами на готовые склады³⁴.	

7. Как устанавливается причина пожара

Как правило, установление причин пожара происходит в рамках судебных и внесудебных **пожарно-технических экспертиз**, результаты которых представляются в форме соответствующего заключения. Выводы из такого судебного заключения, как правило, существенно влияют на решение суда³⁵.

³³ Все материалы и части здания, которые еще можно использовать, и др.

³⁴ Рыночная стоимость восстановления может быть определена уже за вычетом годных остатков (только в части сгоревших площадей).

³⁵ Постановление АС Западно-Сибирского округа от 02.07.2025 по делу № А45-9674/2023.

При этом, отказ суда в проведении судебной пожарно-технической экспертизы может стать основанием для нового рассмотрения дела о взыскании убытков в связи с пожаром:



«В результате отказа судов от проведения судебной пожарно-технической экспертизы не была установлена причина пожара, из чего следует, что выводы судов о наличии оснований для привлечения ответчика к ответственности в виде взыскания убытков не основаны на имеющихся в деле доказательствах и нарушают положения статей 15, 1064 ГК»³⁶.

Внесудебная экспертиза может быть проведена как посредством обращения к специализированным экспертным организациям напрямую, так и посредством нотариуса.

Однако заключения, полученные в рамках судебной или внесудебной экспертизы, не являются единственным доказательством, которое может указать на причину возникновения пожара. Вывод о причинах возгорания может быть сделан судом при учете обстоятельств производства по делу об административном правонарушении или уголовному делу³⁷, материалов проверки МЧС³⁸.

При этом установление точной причины пожара возможно не всегда. В этом случае существенно затрудняется процесс доказывания ответственности виновного лица, что может привести к отказу во взыскании убытков³⁹.

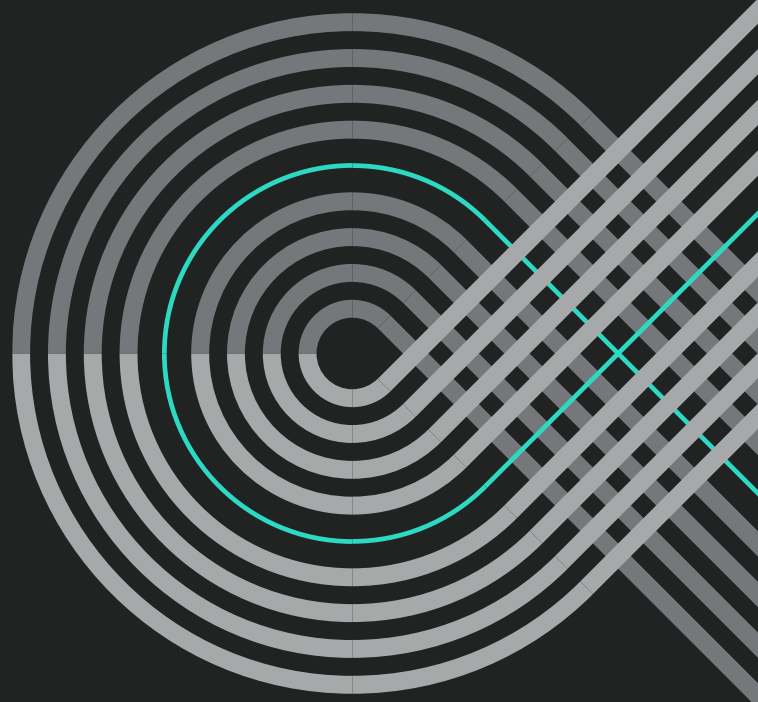
Аналогичным образом размер убытков может быть определен в рамках специальной оценочной экспертизы. Пожарно-техническая и оценочная экспертизы могут быть проведены в рамках одного исследования (как в судебном, так и во внесудебном порядке).

³⁶ Постановление АС Московского округа от 17.03.2022 по делу № А41-24226/2020.

³⁷ Решение АС Московской области от 23.08.2024 по делу № А41-36905/2024.

³⁸ Постановление 1 ААС от 14.07.2025 по делу № А39-3315/2024.

³⁹ Постановление АС Московского округа от 25.05.2023 по делу № А41-24226/2020.



Владимир Ефремов

Партнер, адвокат
Разрешение споров и банкротство

vladimir.efremov@bgplaw.com



Дмитрий Забродин

Старший юрист, адвокат
Разрешение споров и банкротство

dmitrii.zabrodin@bgplaw.com



Мария Анкушина

Младший юрист
Разрешение споров и банкротство

mariya.ankushina@bgplaw.com