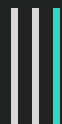


BGP
LITIGATION



комплексная
правовая
поддержка

Обзор актуальной судебной практики по спорам из договоров аренды недвижимости



Аренда недвижимости – неотъемлемая часть хозяйственной деятельности множества компаний. В связи с этим возникает большое количество судебных споров из договоров аренды. Ниже представлен обзор позиций судов по наиболее актуальным, на наш взгляд, спорным ситуациям в этой сфере.

Обзор подготовлен практикой недвижимости и строительства BGP Litigation на основе судебной практики за период с конца 2024 г. по апрель 2026 г.

Обзор судебной практики по спорам из договоров аренды недвижимости

1 При оценке правомерности отказа арендодателя от договора аренды суд может принять во внимание поведение самого арендодателя

Несмотря на наличие формального основания для отказа арендодателя от договора аренды, суд может признать отказ неправомерным, приняв во внимание поведение арендодателя.

В частности, когда арендодатель отказывается от договора аренды из-за просрочки внесения арендной платы, суд может учесть продолжительность просрочки, факт погашения долга на момент отказа от договора. Если просрочка была несущественной, и/или долг был погашен (и уже истек разумный, по мнению суда, срок для заявления отказа), суд может посчитать отказ неправомерным в связи с недобросовестным поведением арендодателя. Оценивая поведение арендодателя как недобросовестное, суд может принять во внимание также отсутствие реакции арендодателя на просрочку (арендодатель не предъявил претензию, не потребовал оплатить неустойку), скорое истечение срока действия договора, длительность отношений сторон.

См. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 24 октября 2025 г. по делу № А40-280678/24; Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 21 июля 2025 г. по делу № А56-67692/2024.

В судебной практике при этом существует и иной подход: для одностороннего отказа не имеет значения малозначительность нарушения и иные обстоятельства, то есть достаточно наличия формального основания для отказа (см., например, Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 16 декабря 2021 г. № Ф01-6983/2021 по делу № А28-16148/2020).

2 Арендодатель не вправе требовать внесения арендной платы за период просрочки возврата имущества в связи с прекращением договора, если он сам уклонялся от приемки арендованного имущества

По завершении аренды возврат недвижимости должен быть оформлен двусторонним актом (статья 655 ГК РФ). При этом арендодатель может не принимать недвижимость, уклоняясь от ее приемки.

Отсутствие двустороннего акта не мешает арендатору подтвердить фактическое освобождение недвижимости иными доказательствами. При доказанном факте освобождения суд признает отсутствие обязанности по внесению арендной платы с момента освобождения.

При этом ненадлежащее состояние возвращаемой недвижимости не приводит к невозможности ее возврата (и, как следствие, к необходимости продолжать оплачивать арендную плату), а является основанием для возмещения арендодателю убытков.

См. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 3 апреля 2026 г. № 306-ЭС25-13273 по делу № А49-2792/2023.

3 Арендатор несет ответственность за вред, причиненный из-за неисправности имущества

По общему правилу арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии и нести расходы на его содержание (пункт 2 статьи 616 ГК РФ).

Следовательно, ответственность за вред, причиненный в период действия договора аренды третьим лицам из-за неисправности имущества, по общему правилу несет арендатор (см. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14 января 2025 г. № Ф05-28364/2024 по делу № А41-16931/2024).

При этом, если обязанность по содержанию имущества, согласно договору аренды, возложена на арендодателя, арендатор может доказать, что он не несет ответственности за причинение вреда. В подобных случаях суды анализируют положения договора о распределении ответственности сторон за содержание имущества (см., например, Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 30 сентября 2024 г. № 306-ЭС24-7922 по делу № А55-877/2023, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 5 декабря 2024 г. № Ф05-22233/2024 по делу № А41-18033/2023).



4 Взыскание с другой стороны стоимости ремонта арендуемого имущества

Если иное не предусмотрено договором, арендодатель осуществляет капитальный ремонт, а арендатор – текущий ремонт.

При неисполнении арендатором своей обязанности по осуществлению текущего ремонта арендодатель может самостоятельно выполнить ремонт и взыскать его стоимость с арендатора. Но бесосновательно взыскать стоимость всех ремонтных работ не получится: их характер должен оценить эксперт, определив, какие работы относятся к текущему ремонту, а какие – к капитальному.

Даже если арендатор не возразил против представленного арендодателем перечня ремонтных работ, он будет нести ответственность только в пределах своей обязанности по текущему ремонту (*Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 23 октября 2025 г. № 305-ЭС25-7717 по делу № А41-73017/2023*).

Также, если доказано, что арендатор выполнил работы, относящиеся к капитальному ремонту, их стоимость может быть взыскана с арендодателя (см., например, *Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17 марта 2025 г. № Ф08-11929/2024 по делу № А20-2665/2022*).

5 Ответственность арендодателя за несоответствие имущества требованиям пожарной безопасности

5.1 Гражданская ответственность

Арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, препятствующие пользованию им. К числу таких недостатков судебная практика относит несоответствие имущества требованиям пожарной безопасности.

Суды в большинстве случаев признают, что несоответствие переданного арендатору недвижимого имущества требованиям пожарной безопасности не позволяет нормально эксплуатировать это имущество (*Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20 декабря 2022 г. № Ф02-6216/22 по делу № А33-18758/2020*). Следовательно, ответственность за нарушения требований пожарной безопасности несет арендодатель.

При выявлении недостатков арендатор вправе в одностороннем порядке отказаться от договора (*Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 23 октября 2024 г. № Ф08-7860/2024 по делу № А32-56044/2021*). Более того, арендатор вправе требовать от арендодателя возмещения убытков, причиненных арендатору вследствие несоблюдения требований пожарной безопасности (*Определение Верховного Суда РФ от 2 марта 2022 г. № 304-ЭС22-43 по делу № А70-16652/2020*, *Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 20 декабря 2022 г. № Ф02-6216/22 по делу № А33-18758/2020*).

Однако суд может встать и на сторону арендодателя, если тот докажет, что арендатор должен был знать о недостатках, например когда эти недостатки прямо прописаны в договоре или когда они могут быть обнаружены при приемке имущества (*Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 6 ноября 2024 г. № Ф02-4499/2024 по делу № А74-2727/2023*).

5.2 Административная ответственность

В судебной практике распространена позиция, что административную ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в любом случае несет собственник имущества (*Постановление Верховного Суда РФ от 25 декабря 2024 г. № 5-АД24-118-К2*, *Постановление Верховного Суда РФ от 20 марта 2015 г. № 305-АД14-6559 по делу № А41-45663/2013*).

Однако арендодатель-собственник может заявить, что ответственность должна быть возложена на то лицо, чье противоправное, виновное действие образует состав правонарушения (*Определение Конституционного Суда РФ от 28 апреля 2022 г. № 1025-О*). И если при этом обязанность по соблюдению требований пожарной безопасности, согласно договору аренды, прямо и недвусмысленно возложена на арендатора, то административную ответственность за нарушение будет нести последний (*Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 3 марта 2026 г. № Ф01-4954/2025 по делу № А43-18482/2024*).

С арендными отношениями связано множество рисков, в том числе:

- ▬ риск получения в аренду недвижимости ненадлежащего качества;
- ▬ риск возмещения арендатором убытков в связи с порчей им арендованного имущества;
- ▬ риск преждевременного расторжения договора аренды;
- ▬ риск несения ответственности за возникновение пожара и последствия пожара (в случае возникновения пожара в арендуемой недвижимости или рядом с ней);
- ▬ риск возмещения расходов на неотделимые улучшения;
- ▬ риск получения коммунальных услуг в неполном объеме или ненадлежащего качества;
- ▬ риск неоказания арендодателем сопутствующих услуг, необходимых при эксплуатации недвижимости;
- ▬ риск невозврата обеспечительного платежа;
- ▬ риски, связанные с незаконной реконструкцией арендуемой недвижимости; и
- ▬ риски, связанные с нецелевым использованием недвижимости арендатором.

Реализации данных рисков приводит, в частности, к спорам сторон договора аренды и финансовым потерям.

! Юридическое сопровождение арендных отношений позволяет снизить или исключить указанные риски.

Контакты



Алексей
Кулагин

Советник
Руководитель практики
недвижимости и строительства

alexey.koulagin@bgplaw.com

Москва

ДЦ «Империя»,
Пресненская наб., д. 6, стр. 2
Москва, Россия, 123112

Санкт-Петербург

БЦ «Линкор»,
Петроградская наб., д. 36, лит. А
Санкт-Петербург, Россия, 197046

Пермь

ул. Советская, д. 67
Пермь, Россия, 614010

+7 (495) 777 28 20
office@bgplaw.com

Дубай

Дубайский международный
финансовый центр
(DIFC), 3, этаж 6, Дубай, ОАЭ

+971 55 703 6433
middle-east-desk@bgplaw.com

BGP
LITIGATION



комплексная
правовая
поддержка



bgplaw.com