

Аналитическая Записка для Руководителя РИСКИ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

11 января 2018г.

Арендатор вернул помещения в «убитом» виде



Для кого (для каких случаев): Для случаев возврата арендатором помещения в ненадлежащем состоянии

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

Цена вопроса: 925 тысяч рублей

Схема ситуации: Индивидуальный Предприниматель обратился в суд с требованием взыскать с Арендатора 875 122 рубля убытков (реальный ущерб и упущенная выгода) и 50 000 рублей судебных издержек. Выяснилось, что ИП сдал Арендатору в аренду несколько помещений сроком на 7 лет. Но не прошло и года, Арендатор уведомил ИП о том, что досрочно съезжает. «Ну хорошо. Не хотите, как хотите, найду других!» – решил ИП и отправился принимать помещения обратно.

Состояние возвращенных помещений сильно отличалось от изначального. ИП пригласил эксперта для осмотра помещений. Эксперт зафиксировал все недостатки в присутствии представителя Арендатора и указал, что недостатки не могут быть отнесены к нормальному (естественному) износу и образовались по вине Арендатора по причине ненадлежащей эксплуатации им помещений. Эксперт также определил сметную стоимость устранения дефектов - 160 025 рублей.

Сдавать другим арендаторам «убитые» помещения ИП постеснялся. А может и не постеснялся, просто никто снимать такие помещения не захотел. И тогда ИП решил отремонтировать помещения. ИП воспользовался услугами ремонтников за 175 140 рублей. С этим совпало заключение нового договора аренды. Нашелся человек, согласный разместиться в «умученном» помещении, но он затребовал скидку по арендной плате и льготный период пользования арендованным помещением.

Суд первой инстанции взыскал с Арендатора только реальный ущерб, стоимость услуг эксперта и расходы на уплату госпошлины, в общей сложности не больше 200 тысяч рублей. Но суды последующих инстанций удовлетворили изначальные требования ИП, поскольку убедились в том, что ИП действительно мог бы за несколько месяцев получать арендную плату с новых «постояльцев», но желающих особо не было, да и те, кто нашлись, сбили цену.

Выводы и возможные проблемы: Арендаторы всех стран! Не стоит спорить со своими Арендодателями, если вы «поизносили» арендованное помещение больше нормы. Отремонтируйте помещение за свой счёт. Проще заплатить 175 тысяч рублей сразу, чем 925 тысяч рублей потом.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Возврат помещений в ненадлежащем состоянии».

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:*
[ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА ОТ 24.11.2017 N Ф01-5067/2017 ПО ДЕЛУ N А31-10518/2016](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно