

На что обратить внимание при аренде помещения?



Для кого (для каких случаев): Заключение договора аренды

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

Цена вопроса: Около 8 миллионов рублей

Схема ситуации: Арендатор взял в аренду огромный склад с правом передачи в субаренду без согласования с собственником и в тот же день заключил договоры с четырьмя Субарендаторами. Акты приемки-передачи, подписанные сторонами без замечаний, свидетельствовали о передаче имущества в надлежащем состоянии.

Через пару месяцев во время планового обхода территории базы обнаружен факт повреждения фундамента склада (разрушение несущих плит фундамента). Полагая, что в результате халатных действий субарендаторов в период их владения и пользования нежилыми помещениями произошло разрушение склада, Арендатор обратился в суд с иском о взыскании с них солидарно причиненного ущерба в размере 8 143 537 руб. 87 коп.

Судебная экспертиза выявила, что разрушение произошло не в результате постоянного превышения нагрузки на плиты перекрытия, а в результате динамического воздействия - падения стеллажей с замороженной рыбой в период до заключения договоров между истцом и ответчиками и до заключения договора между собственником и Арендатором.

Субарендаторы, что называется "выдохнули" - дополнительные 8 миллионов рублей за каких-то два месяца аренды на них не повисли. Судя по всему, склад реально был ими перегружен, но к счастью Субарендаторов всемогущая экспертиза определила, что разрушение произошло гораздо раньше. Т.е. проявив должную осмотрительность, дефекты фундамента могли быть обнаружены Субарендаторами при приемке склада, однако они подписали документы не глядя. К тому же истец в данном случае - ненадлежащий, на момент разрушения фундамента он арендатором склада не являлся.

Выводы и возможные проблемы: При приемке помещений нужно архивнимательно отнестись к осмотру имущества. Иначе можно нечаянно "ответить за чужие косяки".

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Разрушение произошло до возникновения у арендатора прав на помещения».

Где посмотреть документы: КонсультантПлюс, Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 19.06.2019 N Ф09-2116/19 ПО ДЕЛУ N А60-45659/2017

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно