

Коллегия адвокатов «Регионсервис» — признанный межрегиональный лидер в вопросах правовой защиты бизнеса

www.regionservice.com

ПРАВОВОЙ ОБЗОР¹

18 сентября 2026 г.

Ищите виноватого: Верховный Суд РФ разъяснил, кто должен отвечать за несоблюдение норм пожарной безопасности в арендованном помещении

[Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 14.09.2026 № 309-ЭС26-5074 по делу № А60-5809/2023](#)

I. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ДЕЛА

Общество «АК «Екатеринбургтранссервис» (далее — истец, собственник) передало в аренду принадлежащие ему на праве собственности складские помещения. Позднее нежилые помещения сданы арендатором в субаренду обществу «ГК Эльф» (далее — ответчик, субарендатор).

По условиям договора субаренды в течение срока действия договора субарендатор самостоятельно несет ответственность за соблюдение правил пожарной безопасности в части безопасной эксплуатации арендованных помещений, за безопасную эксплуатацию электроустановок, соблюдение техники безопасности своими сотрудниками.

В результате возникшего в зданиях пожара часть помещений была уничтожена, что послужило поводом для обращения собственника в суд с исковым заявлением к субарендатору о возмещении убытков, в том числе:

- реального ущерба в размере рыночной стоимости утраченных объектов недвижимости;
- неполученного дохода по договорам аренды, заключенным с третьими лицами в отношении иных помещений складского комплекса.

II. ПОЗИЦИИ СУДОВ

Суд первой инстанции, установив на основании экспертного заключения, что причиной пожара послужили виновные действия Ответчика, выразившиеся в нарушении

¹ Материал подготовлен исключительно в информационных целях и не является юридической консультацией или заключением.

требований пожарной безопасности при обращении с источниками повышенной опасности, удовлетворил иск.

Постановлением апелляционного суда, оставленным без изменения кассационным судом, решение суда изменено; с ответчика в пользу истца взыскана половина заявленной суммы убытков.

Суды вышестоящих инстанций мотивировали принятые судебные акты следующим:

- собственник здания подлежит привлечению к солидарной ответственности в порядке ч. 1 ст. 1080 ГК РФ, поскольку вред имуществу причинен в результате совокупности действий (бездействия) непосредственного виновника возникновения пожара и собственника зданий — при соблюдении последним правил пожарной безопасности распространение пожара и продуктов горения было бы исключено или значительно снижено;
- сгоревшие здания не соответствовали требованиям законодательства, исходя из установленной категории пожарной безопасности (отсутствовали автоматические установки пожаротушения, отсутствовало разделение противопожарными преградами);
- истец не принял достаточные меры по обеспечению пожарной безопасности комплекса складских помещений, недопущению дальнейшего распространения очага возгорания, в связи с чем наравне с ответчиком несет ответственность за возникновение пожара, его распространение и, соответственно, за причиненные вследствие пожара убытки.

Верховный Суд РФ отменил постановления арбитражного суда апелляционной инстанции и суда округа, оставил в силе решение суда первой инстанции, отметив следующее:

- судом не установлено, что собственник помещений и субарендатор совершали совместные действия, которые привели к пожару и дальнейшему уничтожению имущества;
- материалами дела, в том числе сведениями, полученными в результате доследственной проверки, проведенной территориальным органом МЧС по факту пожара, и результатами судебной экспертизы, подтверждается, что причиной возникновения пожара являлась деятельность ответчика, осуществляемая в арендованном помещении;
- причиной пожара являлась деятельность сотрудников ответчика, выразившаяся в неосторожном обращении с горючими жидкостями, которые являются источником повышенной опасности;
- причинно-следственная связь между действиями (бездействием) истца и наступившими последствиями в виде пожара, являющаяся обязательным условием наступления ответственности, не установлена;
- несоответствие зданий нормам и требованиям пожарной безопасности установлено заключением специалиста, которое не может считаться надлежащим доказательством, поскольку подготовлено по заказу ответчика как заинтересованной стороны, а специалист не был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

III. ВЫВОДЫ

Позиция, сформулированная Верховным Судом РФ, требует особого внимания со стороны владельцев источников повышенной опасности. При осуществлении деятельности в арендованном помещении таким лицам необходимо убедиться в

надлежащем состоянии помещения на момент заключения договора, оценить его соответствие требованиям пожарной безопасности. В ином случае существует риск, что при возникновении пожара, освобождение (снижение) от ответственности будет невозможным (затруднительным) (ст. 404, 1080 ГК РФ).

В комментируемом деле суды при решении вопроса об определении размера ответственности сделали акцент на причинах возникновения пожара. Другим существенным аспектом спора является поведение истца до передачи помещения в аренду (неприведение помещений в соответствие нормам пожарной безопасности), что могло способствовать возникновению вреда.

По этой причине представляется неоднозначным полное перекладывание ответственности на контрагента по договору лишь на том основании, что деятельность последнего связана с использованием источника повышенной опасности, и освобождение собственника от ответственности. Так или иначе, именно собственник несет бремя содержания своего имущества (ст. 210 ГК РФ), в связи с чем на него также возлагается бремя доказывания соответствия переданного помещения требованиям пожарной безопасности и нарушения норм арендатором.

Сомнения в правильности данного вывода вызывает и критическая оценка судами заключения специалиста о несоответствии здания нормам и требованиям пожарной безопасности. Безусловно, предоставление такого доказательства стороной спора всегда и в любом споре будет вызывать сомнения в его достоверности и объективности. Однако суд не должен был уклоняться от более детального исследования данного обстоятельства при наличии очевидных сомнений в позиции стороны. Следовало дополнительно изучить данный вопрос в рамках судебной экспертизы.

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



Яна Кизилова

Руководитель практики «Энергетика и природные ресурсы», адвокат

y.kizilova@regionservice.com

Тел.: +7(343) 272 45 07



Александра Красовская

Юрист практики «Энергетика и природные ресурсы», адвокат

a.krasovskaya@regionservice.com

Тел.: +7(3842) 34 90 08