

УДК 34**Расторжение договора аренды нежилого помещения: основания, процедуры и основные проблемы для арендодателя и арендатора****Крыжанский Максим Юрьевич**

Аспирант,
Международный институт информатизации
и государственного управления им. П.А. Столыпина,
119034, Российская Федерация, Москва, ул. Пречистенка, 17/9;
e-mail: kmbsk@mail.ru

Аннотация

Статья посвящена комплексному анализу правовых, экономических и процедурных аспектов расторжения договора аренды нежилых помещений, затрагивающих интересы как арендодателя, так и арендатора. Во введении обоснована актуальность темы, подчеркнута роль сбалансированного договорного регулирования для минимизации рисков и конфликтов. Материалы и методы исследования включают анализ судебной практики, нормативной базы и типовых договорных условий, с фокусом на доказывании существенных нарушений (например, хронических просрочек платежей, невозможности использования объекта) и процедурах одностороннего отказа. Результаты выявили ключевые проблемы: сложности при возмещении убытков и компенсации улучшений, споры о возврате залога, задержки освобождения помещений, неучтенные устные договорённости, а также ошибки в уведомлениях о расторжении. Особое внимание уделено влиянию внешних факторов (экономических кризисов, банкротств) и ситуациям с субарендой, усложняющим процедуру. Обсуждение подтверждает, что детальная регламентация условий договора, включая механизмы досудебного урегулирования, фиксацию нарушений и порядок возврата объекта, снижает конфликтность. В выводах подчёркивается, что эффективное расторжение требует строгого соблюдения законодательных норм, прозрачности взаиморасчётов и превентивного документирования всех этапов. Автор отмечает тенденцию к росту значения досудебных соглашений и экспертиз для ускорения разрешения споров, а также необходимость профессионального юридического сопровождения для защиты интересов сторон.

Для цитирования в научных исследованиях

Крыжанский М.Ю. Расторжение договора аренды нежилого помещения: основания, процедуры и основные проблемы для арендодателя и арендатора // Вопросы российского и международного права. 2025. Том 15. № 4А. С. 257-266.

Ключевые слова

Расторжение договора аренды, нежилое помещение, арендодатель, арендатор, судебные споры.

Введение

рендные правоотношения, связанные с нежилыми помещениями, занимают одну из центральных позиций в сфере гражданского оборота. Важнейшая особенность этих правоотношений заключается в том, что их прекращение может существенно затронуть интересы обеих сторон — как арендодателя, так и арендатора. Большое значение в этом процессе имеет не только анализ формальных юридических норм, но и учет экономических факторов, влияющих на принятие решения о досрочном расторжении. В случае, если в договоре аренды не учтены все возможные обстоятельства или стороны не правильно оценивают потенциальные риски, при расторжении возникает множество сложностей [Хоролец, 2024]. Именно поэтому правильность оформления и понимание прав и обязанностей сторон при расторжении договора имеют определяющее воздействие на эффективность управления имуществом, формирование арендных ставок и итоговую стабильность возможных инвестиций в недвижимость. Тщательно выверенная процедура расторжения снижает потенциальную конфликтность и приводит к взаимовыгодному разрешению споров. Между тем, отсутствие стабильного правового регулирования по отдельным вопросам может привести к разночтениям в судебной практике [Громов, 2021]. Соблюдение всех формальностей и детальное разъяснение порядка действий при расторжении создают прочный фундамент для защиты интересов всех участников арендного процесса. Завершающее оформление документов в строгом соответствии с нормами права при этом играет роль не менее важную, чем предварительные переговоры и поиск компромиссов, поскольку от юридической чистоты зависит дальнейшая возможность сторон безболезненно завершить сотрудничество.

Практический смысл определения оснований для расторжения договора аренды нежилого помещения заключается в том, чтобы заранее заложить в текст соглашения четкие критерии, при наступлении которых одна из сторон получает право на прекращение отношений [Симонова, 2022]. Нередко к таким критериям относят существенное нарушение условий оплаты, невозможность использовать помещение по назначению, а также нарушение требований, касающихся сохранности объекта недвижимости. Важно, что многие арендодатели недооценивают роль детального прописывания всех обстоятельств, при которых расторжение может осуществляться во внесудебном порядке. Однако в ряде случаев наиболее разумным решением становится прибегнуть к возможностям судебной системы, где суд, основываясь на нормах законодательства, принимает решение о расторжении договора. При этом личные договоренности сторон могут существенно влиять на ход разбирательства: стороны способны представить суду доказательства неисполнения условий, штрафы, неустойки и иные аргументы. Разумеется, чем четче сформулированы права и обязанности, тем проще будет оценить реальность нарушения и определиться с ответственностью за происходящее. Завершающим этапом всегда становится определение того, какие имущественные последствия будут иметь место после расторжения, особенно если дело касается невыплаченной задолженности или возмещения убытков.

Материалы и методы исследования

Особое значение имеет процедура расторжения договора при одностороннем отказе, поскольку именно здесь наблюдается наиболее острая конфликтность между арендодателем и арендатором. При наличии существенного нарушения, например, систематической просрочки

арендных платежей, закон допускает досрочное расторжение договора по инициативе арендодателя [Наношкина, 2020]. Но не следует забывать, что каждая из сторон способна предъявить свои аргументы, которые либо подтверждают наличие достаточных оснований для расторжения, либо, напротив, опровергают их. Процесс доказывания часто усложняется тем, что в договоре аренды отсутствует конкретный перечень доказательств, которые могут послужить подтверждением факта нарушения. Особенно остро вопрос стоит при выявлении скрытых дефектов помещения, не позволяющих арендатору использовать объект по прямому назначению. В таких ситуациях арендатор порой вынужден идти на расторжение договора, даже если изначально намеревался использовать помещение долгосрочно. Когда стороны вступают в конфликтную ситуацию, важно прибегать к профессиональному юридическому сопровождению, так как любая небрежность в составлении документов или несоблюдение установленных законом сроков приведет к негативным последствиям. Подобный подход способствует минимизации рисков и защите интересов как арендодателя, так и арендатора на всех этапах расторжения.

Сложности в расторжении арендных отношений нередко возникают, когда надо доказать, что нарушение со стороны контрагента действительно является существенным. Понятие существенности не раз становилось предметом судебных споров [Бугулов, Бораев, 2020]. Каждый конкретный случай оценивается судом индивидуально с учетом фактических обстоятельств, и нередко итоговое решение зависит от убедительности предоставленных доказательств. Сюда могут относиться переписка сторон, внутренние документы, бухгалтерские отчеты о выполнении или невыполнении платежей, а также показания свидетелей [Громов, 2021]. Грамотно осуществленный сбор доказательств влияет на скорость судебного разбирательства и исход дела, поскольку суду требуется установить причинно-следственную связь между деяниями нарушителя и возникшим ущербом. Отдельной проблемой может стать отсутствие документально зафиксированных договоренностей о порядке устранения выявленных недостатков или о срочности проведения ремонтных работ. В таких ситуациях арендодатель и арендатор сталкиваются с вопросом: насколько их претензии подтверждены реальными фактами? В по-настоящему спорных случаях судебный орган может назначить экспертизу для оценки состояния помещения, а также определить, уходят ли проблемы корнями в конструктивные недостатки объекта или дело в неправильной эксплуатации арендатора. На основании заключения эксперта суд принимает окончательное решение, однако процесс может занять значительное время и потребовать дополнительных расходов. Поэтому заблаговременное включение в договор всех возможных сценариев развития событий помогает избежать правовой неопределенности. Расторжение нарушенного договора всегда проще, если заранее предусмотрены детальные процедуры фиксации нарушений.

Результаты и обсуждение

Когда речь заходит о несоблюдении финансовых обязательств, одной из основных причин расторжения становится хроническая просрочка платежей по арендной плате [Кораблина, 2024]. Большинство арендодателей, стремясь сохранить доходность помещения, готовы давать арендаторам определенные поблажки: отсрочку, реструктуризацию, временные скидки. Однако, если подобные меры не дают результата, встает вопрос о необходимости прекратить договор. Здесь важно помнить о процедурах официального уведомления другая сторона должна получать четкий сигнал о возможном расторжении. Если арендатор упускает этот сигнал из

виду, скорее всего, в его адрес поступит исковое заявление, где будет сформулирована претензия о взыскании неустойки, долга, а также возмещении убытков. Попытки решить проблему путём переговоров зачастую терпят неудачу, если у арендатора недостаточно финансов или отсутствует желание урегулировать конфликт мирным путем. В большинстве случаев арендодатель вынужден аккумулировать максимально возможную доказательную базу для суда: это платежные поручения, выписки о поступивших и не поступивших средствах, копии уведомлений и письменных договоренностей. Ключевую роль играет и то, описан ли в тексте договора порядок регулирования просрочки. Если там предусмотрены штрафные санкции или конкретные сроки уведомления, соблюдение этих норм может облегчить дальнейшее правовое разрешение конфликта. Но даже при отсутствии четкого прописанного механизма сторона, чьи права нарушены, имеет право ссылаться на общие положения законодательства о неисполнении обязательств, чтобы обосновать исковые требования.

В иных ситуациях причиной расторжения становится невозможность использования помещения по назначению. Например, если объект оказался под судебными обременениями или запрещен для эксплуатации надзорными органами из-за несоответствия техническим нормам [Гасымов, 2020]. В таком случае арендатор, который не может полноценно применять недвижимость для коммерческой деятельности, выясняет, каким образом возникли данные обстоятельства и вел ли арендодатель какие-либо действия, направленные на устранение запрета. Если изначально арендодатель не предупредил о рисках или намеренно умолчал о проблемах, арендатор получает сильное основание требовать расторжения. Часто именно арендатор несет значительные убытки, связанные с невозможностью получать прибыль, и рассчитывает на компенсацию от арендодателя. Судебная практика в данном контексте достаточно вариативна: в одних случаях суд встает на сторону арендатора, обязывая арендодателя выплатить компенсацию, в других — признается, что сам арендатор должен был проверить все аспекты пригодности помещения. Ситуация усугубляется, если само здание, в котором находится помещение, нуждается в глобальном ремонте или имеет существенные конструктивные нарушения. В подобных случаях арендодателю бывает непросто оперативно исправить недочеты, что затягивает возобновление аренды или полноценного использования помещения. В результате расторжение нередко представляется единственно возможным выходом, если только стороны не находят компромисс улаживать ситуацию в досудебном порядке.

Порой вопрос о досрочном прекращении аренды возникает и у самого арендатора, когда он встречается с потребностью изменить структуру бизнеса или переехать в более удобное место [Пальцева, 2021]. Такая переориентация часто обусловлена тем, что бизнес развивается или сокращается, вследствие чего выбранное нежилое помещение перестает соответствовать потребностям. В теории выйти из договора досрочно не всегда возможно без санкций, поскольку арендодатель заинтересован в стабильном получении выплат по согласованным ставкам и срокам. Однако практика показывает, что стороны все же способны договориться: арендатор, желая избежать длительного конфликта, предлагает компенсацию за разрыв договора, чтобы компенсировать арендодателю потери от простоя помещения или снижения арендного потока. Иногда стороны формируют так называемый выкуп арендных обязательств, то есть фиксированную сумму, которую арендатор выплачивает за досрочное освобождение объекта. В ряде случаев подобная сделка оправдывает себя, так как арендодатель быстрее находит нового арендатора и сокращает риски судебного спора. Кроме того, грамотное документальное оформление досрочного расторжения, где четко регламентируется порядок

передачи помещения, расчет по долгам и ответственность сторон, обеспечивает прозрачность и защищает от дальнейших претензий. Практика показывает, что своевременные переговоры часто приближают момент подписания дополнительного соглашения о расторжении, в котором отражены все детали.

Одним из самых сложных аспектов в процессе расторжения является вопрос о возмещении убытков и компенсаций за улучшения, внесенные арендатором. По закону, если в период действия договора арендатор произвел согласованные изменения в помещении, улучшил его характеристики или установил дополнительное оборудование, зачастую он имеет право требовать возмещения определенной доли затрат [Божок, 2021]. При этом критерий согласованности играет ключевую роль: если улучшения производятся без одобрения арендодателя, тот может отказаться платить какую-либо компенсацию и даже потребовать возврата помещения в первоначальном виде. В зависимости от того, насколько возведенные конструкции неотделимы от объекта, вопрос о возвращении помещения к исходному состоянию становится либо технически невозможен, либо требует крупных затрат. Сторонам приходится тщательно анализировать сметы, акты выполненных работ и иные документы, удостоверяющие, что именно было реализовано в процессе эксплуатации. При неудачном стечении обстоятельств арендодатель может счесть произведенные работы необоснованными или заведомо не нужными, тогда как арендатор будет пытаться доказывать их функциональную ценность. В судебном порядке подобные споры рассматриваются довольно долго из-за необходимости устанавливать, кто и в каком объеме получил выгоду от улучшений. Если арендатор сумеет доказать, что работы проводились с согласия арендодателя, вероятность положительного решения существенно возрастает. В любом случае, порядочно подготовленные документы и акт сверки выполненных улучшений часто облегчают выход из конфликта без лишних потерь.

Нередко разногласия возникают и по поводу возврата залога (обеспечительного платежа) после расторжения договора. По сути, целью залога всегда было обеспечение гарантий исполнения обязательств арендатора, чаще всего связанных со своевременной оплатой аренды и сохранностью имущества [Родионова, Коновалов, 2021]. Однако при расторжении договора арендодатель может удержать часть залога для покрытия задолженностей или возмещения ущерба, связанного с порчей помещения или невыполненными обязательствами арендатора. Стержнем конфликта нередко становится отсутствие четкой регламентации, какая именно сумма подлежит удержанию и в каком порядке она должна быть перечислена обратно. Лучшим решением признается прописывание механизма возврата залога еще при заключении договора: стороны могут указать, что залог возвращается в течение определенного срока после приемки помещения по акту, при условии отсутствия претензий. Если же претензии есть, они должны быть надлежащим образом оформлены, а сумма залога, оставляемая у арендодателя, должна быть обоснованной и соразмерной причиненному ущербу. Порой именно отсутствие мотивировки для удержания залога ведет к затяжным судебным спорам, где арендаторы доказывают неправомерное поведение арендодателя. Таким образом, единым точным рецептом разрешения проблемы залога может служить только продуманная формулировка в самом тексте соглашения. Если же стороны не достигли ясности в документах, то суд будет разбираться в деталях и принимать решение исходя из принципов разумности, добросовестности и соответствия объема удерживаемых средств фактически понесенным расходам.

Значительная проблема в расторжении договора аренды нежилых помещений часто связана с фактическим освобождением объекта и передачей его арендодателю. Ситуация может усугубляться, если арендатор затягивает процесс съезда, продолжая занимать помещение: в

таким случае арендодатель вынужден бороться не только за расторжение, но и параллельно требовать освобождения объекта в судебном порядке [Бродский, 2023]. Это может стать особенно болезненным, если у арендодателя уже запланированы новые арендаторы или собственные бизнес-проекты в данном помещении. Появляется риск убытков вследствие невозможности распоряжаться собственным имуществом. В ответ на это арендатор может заявлять, что не имел времени на переезд и нуждается в дополнительном сроке. Подобные конфликты редко решаются без четко прописанной процедуры передачи, включающей оформление соответствующего акта приема-передачи. Этот акт позволяет юридически зафиксировать состояние помещения, указать имеющиеся дефекты и согласовать любые вопросы, связанные с улучшениями. Практика подтверждает, что отсутствие грамотно составленного акта о приемке практически гарантированно ведет к спорным ситуациям, в том числе к дополнительным расходам на восстановление помещения или судебным разбирательствам о его фактическом состоянии. Когда стороны действуют добросовестно, они стараются урегулировать вопрос поэтапного вывоза имущества и проведения финальной уборки. Но при наличии острого конфликта сторона, стремящаяся быстрее покончить с отношениями, может сознательно оставить объект в неубранном виде, повышая шансы на разногласия и сокращая возможность быстрого разрешения.

Помимо освобождения помещения, существует и технический аспект отключения коммунальных услуг, передачи счетчиков и расчетов по ним. В случае досрочного расторжения аренды важно четко понимать, кто несет бремя уплаты за воду, электричество, отопление особым образом, если данные расходы были включены в арендную плату [Величко, 2021]. Разделение ответственности за коммунальные платежи становится одной из причин для длительных разногласий, если счета продолжают поступать уже после прекращения договора. Чтобы избежать непредвиденных затрат, стороны обязаны заблаговременно уведомлять поставщиков услуг, закрывать лицевые счета и оформлять новую абонентскую базу на следующего пользователя. Нередко именно этими вопросами никто не занимается вплотную, в результате чего образуется долг, который формально может числиться за арендатором, но фактически накапливаться уже при новых обстоятельствах. Судебная практика показывает, что арендодатель в таком случае рискует потерять время и деньги на доказывание не своей вины в образовании долга, а арендатор может столкнуться с претензиями от коммунальных служб. Таким образом, юридически грамотное окончание аренды требует не только подписания акта приема-передачи, но и детального улаживания всех коммунальных расчетов, чтобы исключить затяжные споры. Если в договоре отсутствовали конкретные пункты о том, как распределяются эти обязанности, стороны часто вынуждены ориентироваться на общие законодательные принципы и сложившуюся судебную практику, что приводит к непредсказуемым результатам.

Особое внимание следует обратить на случаи, когда договор аренды был заключен на длительный срок и стороны имели множество дополнительных соглашений в рамках устных договоренностей. В подобных ситуациях расторжение усложняется отсутствием документальных подтверждений этих устных условий [Некеров, Антонова, 2020]. При возникшем споре стороны предъявляют различные версии того, что было обсуждено и согласовано. Возможные расхождения особенно ярко проявляются, если речь идет о крупных затратах на ремонт или модернизацию помещения, об обязанности арендодателя улучшать общий инфраструктурный объект или об обещанных скидках в оплате. Отсутствие подписанных дополнительных соглашений вынуждает суд основываться на общих нормах и постфактум оценивать достоверность письменных и устных доказательств. Нередко

единственной аргументацией становятся электронная переписка или смс-сообщения, чья юридическая сила может оспариваться. Таким образом, при заключении долгосрочных договоров аренды нужно тщательно оформлять все важные моменты на бумаге, включая любые поправки к оплате или обязанности сторон в отношении ремонта. В противном случае, когда дело доходит до расторжения, каждая из сторон стремится истолковать незафиксированные устные договоренности в свою пользу. Чем слабее документирован процесс, тем выше вероятность не только судебных разбирательств, но и крупных убытков.

Не менее распространенная проблема — неправильное толкование сторонами сроков и порядка уведомления о досрочном расторжении. Многие ошибочно полагают, что достаточно отправить письмо по электронной почте или сообщить о намерении расторгнуть договор по телефону [Грунин, Шоргина, 2023]. Однако закон и судебная практика требуют более формализованного подхода, предусматривающего отправку письменного уведомления по юридическому адресу и получение подтверждения о его вручении. Если одна из сторон не соблюдает эти правила, последующее обращение в суд может быть осложнено. Нередко ответчик заявляет, что не получал никаких уведомлений и не имел возможности возразить против расторжения. Это касается как арендодателя, желающего выселить нарушающего условия арендатора, так и арендатора, который хочет досрочно прекратить отношения по определенным причинам. Четкость и своевременность уведомлений позволяют сторонам предпринять необходимые действия для недопущения дальнейших нарушений, а также подготовить все нужные документы для судебной защиты. Фиксация сроков отправки и формы уведомления часто становится решающим фактором в деле, ведь суд уделяет пристальное внимание тому, получил ли адресат возможность принять меры и ответить на претензии. В современных условиях, когда многие процессы дублируются в электронном формате, не стоит забывать о необходимости юридически безупречных способов уведомления, так как это одно из ключевых требований доказывания в суде.

Заключение

Когда стороны учитывают все эти аспекты, они могут минимизировать финансовые потери и сохранить деловую репутацию на рынке. Если арендатор своевременно проинформирован о возможных последствиях неисполнения обязательств, а арендодатель, в свою очередь, вовремя устраняет проблемы, мешающие нормальному использованию помещения, то вероятность конфликтов снижается. Даже в случае серьезных нарушений при правильной проработке условий договора и аккуратной фиксации всех фактов спор, как правило, решается в сжатые сроки, не вызывая глобальных осложнений. Главное, чтобы и арендодатель, и арендатор ясно понимали весь комплекс прав и обязанностей, умея предвидеть последствия своих действий и вовремя консультироваться с юристами. Профессиональное посредничество особенно важно в ситуациях, когда на кону значительные финансовые вложения или долгая история деловых контактов. Подобный подход укрепляет уверенность инвесторов в стабильности рынка коммерческой недвижимости, а также создает здоровую атмосферу для развития предпринимательства в целом.

В перспективе совершенствование законодательства об аренде нежилых помещений может упростить процедуры расторжения и снизить количество конфликтов. Правоприменительная практика уже демонстрирует тренд на более детальное регулирование вопросов платы, уведомлений, субаренды и ответственности сторон. Однако во многом разрешение конфликтов

зависит не только от буквального содержания закона, но и от доброй воли сторон, которые нацелены на конструктивное взаимодействие. Для арендодателя важна сохранность имущества и постоянный арендный доход, а для арендатора — возможность использовать объект помимо споров и излишних издержек. Когда они подходят к делу рационально, процесс расторжения превращается в планомерную процедуру с минимальными потерями времени и денег. Если же компромисс невозможен, детальное соблюдение каждого шаг в соответствии с правовыми нормами и подготовленная доказательная база помогают судебным органам принять справедливое решение.

Библиография

1. Симонова Л.Ю. Улучшения арендованного имущества // Бюджетный учет. 2022. № 10 (214). С. 24–29.
2. Кораблина Е.В. Прекращение договора аренды и передача неотделимых улучшений арендованного имущества арендодателю: вопросы налогообложения у организации-арендатора // Налоговая политика и практика. 2024. № 1 (253). С. 58–64.
3. Божок В.А. Договор ограничивает ответственность арендодателя. Как арендатору взыскать упущенную выгоду // Арбитражная практика для юристов. 2021. № 9 (73). С. 46–49.
4. Величко В. Улучшения арендованного имущества: баланс интересов арендатора и арендодателя // Цивилистика. 2021. Т. 2. № 5. С. 47–66.
5. Хоролец Д.В. Доктринальные и практические подходы к определению существенности условия о сроке договора аренды здания или сооружений // Юридическая наука. 2024. № 8. С. 163–168.
6. Некеров Е.А., Антонова Л.Г. Аренда обходится слишком дорого, арендодатель не идет на уступки. Как прекратить договор // Арбитражная практика для юристов. 2020. № 6 (58). С. 78–84.
7. Бугулов Х.С., Бораев З.К. Предмет договора аренды // Бюллетень Владикавказского института управления. 2020. № 58. С. 85–94.
8. Гасымов С.З. Залогодатель сдает имущество в аренду. Как залогодержателю взыскать арендную плату // Арбитражная практика для юристов. 2020. № 1 (53). С. 58–65.
9. Громов А.А. Последствия досрочного прекращения аренды при наличии субаренды (часть 2) // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2021. № 8. С. 82–129.
10. Грунин А.В., Шоргина Е.В. Правовое регулирование замены арендатора в договоре аренды // Аграрное и земельное право. 2023. № 3 (219). С. 97–99.
11. Пальцева Е.С. Реализация принципа противопоставимости в договорах найма и аренды жилого помещения // Семейное и жилищное право. 2021. № 6. С. 42–44.
12. Бродский А. Аренда. Эффекты, похожие на вещные // Цивилистика. 2023. Т. 1. № 3. С. 134–172.
13. Громов А. Право следования в аренде // Цивилистика. 2021. Т. 2. № 5. С. 67–82.
14. Родионова Е.С., Коновалов Е.А. Арендатор сделал ремонт в помещении. Когда за него заплатит арендодатель // Арбитражная практика для юристов. 2021. № 9 (73). С. 40–45.
15. Наношкина В.А. Право одностороннего отказа арендодателя и арендатора от договора аренды здания (сооружения) // Вестник Челябинского государственного университета. Серия Право. 2020. Т. 5. № 4. С. 103–107.

Termination of Commercial Lease Agreements: Grounds, Procedures and Key Challenges for Landlords and Tenants

Maksim Yu. Kryzhanskii

Graduate Student,
P.A. Stolypin International Institute
of Informatization and Public Administration,
119034, 17/9 Prechistenka str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: kmbsk@mail.ru

Kryzhanskii M.Yu.

Abstract

This article provides a comprehensive analysis of legal, economic and procedural aspects of commercial lease termination affecting both landlords' and tenants' interests. The introduction establishes the topic's relevance, emphasizing the importance of balanced contractual regulation for risk and conflict minimization. The research methodology incorporates analysis of judicial practice, regulatory framework and standard lease provisions, focusing on proving material breaches (chronic payment delays, impossibility of use) and unilateral termination procedures. The findings reveal key challenges: difficulties in damage recovery and improvement compensation, security deposit disputes, delayed property vacating, unrecorded oral agreements, and termination notice errors. Special attention is given to external factors (economic crises, bankruptcies) and sublease situations complicating the process. The discussion confirms that detailed contractual terms - including pre-trial settlement mechanisms, violation documentation and property return procedures - reduce conflict potential. Conclusions emphasize that effective termination requires strict legal compliance, transparent financial settlements and preventive documentation of all stages. The author notes growing importance of pre-trial settlements and expert assessments for dispute resolution acceleration, as well as the necessity of professional legal support for parties' interest protection.

For citation

Kryzhanskii M.Yu. (2025) Rastorzhenie dogovora arendy nezhilogo pomeshcheniya: osnovaniya, protsedury i osnovnye problemy dlya arendodatelia i arendatora [Termination of Commercial Lease Agreements: Grounds, Procedures and Key Challenges for Landlords and Tenants]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 15 (4A), pp. 257-266.

Keywords

Lease termination, commercial property, landlord, tenant, legal disputes

References

1. Simonova L.Y. Improvements of leased property // *Budget accounting*. 2022. No. 10 (214). pp. 24-29.
2. Korablina E.V. Termination of the lease agreement and transfer of inseparable improvements of leased property to the lessor: taxation issues for the lessee organization // *Tax policy and practice*. 2024. No. 1 (253). pp. 58-64.
3. Bozhok V.A. The contract limits the liability of the lessor. How to recover lost profits for a tenant // *Arbitration practice for lawyers*. 2021. No. 9 (73). pp. 46-49.
4. Velichko V. Improvements to leased property: balancing the interests of the tenant and the landlord // *Civics*. 2021. Vol. 2. No. 5. pp. 47-66.
5. Khorolets D.V. Doctrinal and practical approaches to determining the materiality of a condition on the term of a lease agreement for a building or structures // *Yuridicheskaya nauka*. 2024. No. 8. pp. 163-168.
6. Nekеров E.A., Antonova L.G. Rent is too expensive, the landlord does not make concessions. How to terminate a contract // *Arbitration practice for lawyers*. 2020. No. 6 (58). pp. 78-84.
7. Bugulov H.S., Boraev Z.K. The subject of the lease agreement // *Bulletin of the Vladikavkaz Institute of Management*. 2020. No. 58. pp. 85-94.
8. Gasimov S.Z. The mortgagor rents the property. How a mortgagee can collect rent // *Arbitration practice for lawyers*. 2020. No. 1 (53). pp. 58-65.
9. Gromov A.A. Consequences of early termination of lease in the presence of sublease (part 2) // *Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation*. 2021. No. 8. pp. 82-129.
10. Grunin A.V., Shorgina E.V. Legal regulation of tenant replacement in a lease agreement // *Agrarian and land law*. 2023. No. 3 (219). pp. 97-99.
11. Paltseva E.S. Implementation of the principle of opposability in residential lease and rental agreements // *Family and housing law*. 2021. No. 6. pp. 42-44.
12. Brodsky A. Rent. Effects similar to real ones // *Civics*. 2023. Vol. 1. No. 3. pp. 134-172.

13. Gromov A. The right to follow the lease // *Civilistics*. 2021. Vol. 2. No. 5. pp. 67-82.
14. Rodionova E.S., Konovalov E.A. The tenant made repairs in the room. When the landlord pays for it // *Arbitration practice for lawyers*. 2021. No. 9 (73). pp. 40-45.
15. Nanoshkina V.A. The right of unilateral refusal of the lessor and the lessee from the lease agreement of the building (structure) // *Bulletin of the Chelyabinsk State University. The Pravo series*. 2020. Vol. 5. No. 4. pp. 103-107.