

## Препятствия пользованию земельным участком



**Для кого (для каких случаев):** Для случаев окружения здания чужими землями.

**Сила документа:** Постановление Арбитражного Суда Округа РФ.

**Цена вопроса:** 1 539 892 рубля.

**Схема ситуации:** Владело ООО земельным участком и зданием на нём. Было, однако, неудобство у этого объекта недвижимости. Проехать к нему можно только через чужую территорию. Здание и участок со всех сторон окружены чужой землёй. И единственная дорога к объекту тоже шла по чужой территории. Но эту помеху ООО достаточно быстро устранило – получило, через суд, «сервитут» - право ограниченного бессрочного пользования частью земельного участка. Специально для проезда к своему земельному участку и зданию. И вот тут начались неприятности.

Неприятности нарисовались у Хозяина той территории, через которую ООО теперь добиралось до своего участка и здания. Дело в том, что здание, которым владело ООО, мягко говоря, пришло в негодность. Отопления в нём уже давно не было. Да и крыша куда-то испарилась со временем. Одним словом – живописная развалина. Участок и здание ООО были огорожены забором, но были в заборе широкие пятиметровые ворота. Наверное, ворота тоже немного развалились. Поэтому Хозяин окружающей территории решил, что нехорошо иметь такую дыру в чужом заборе. Мало ли кто туда полезет на эту чужую территорию. Или наоборот, мало ли что оттуда выползет из этих развалин через дырявые ворота. Вот Хозяин окружающей земли демонтировал ворота и заложил образовавшуюся в заборе дыру бетонными блоками. Само-изолировал полуразрушенный объект ООО.

После получения сервитута (права доступа к своим объектам) ООО возбудилось и стало требовать от Хозяина окрестных земель убрать бетонные блоки и восстановить ворота. Возможно, что убрать бетонные блоки было не очень сложно. Возможно, что Хозяину окрестных земель просто не хотелось вместо металлоломных ворот строить новенькие за свой счёт. Так или иначе, но блоки остались лежать на месте. И сдвинуть их ООО удалось только через суд. Против решения суда не попрёшь, и Хозяин земли вокруг развалины убрал блоки и восстановил ворота. Но это был полуфинал.

Финал начался, когда ООО вдруг начало требовать с Хозяина окрестной земли ещё денег. За что? А за то, что ООО упустило возможность сдавать здание в аренду после получения сервитута (доступа к зданию). Оказывается, пока шли судебные баталии вокруг бетонных блоков и «антикварных» ворот, ООО активно пыталось сдать свои развалины в аренду. И даже один раз заключило договор аренды. Но когда счастливый Арендатор увидел вместо ворот стопку бетонных блоков, то он сразу договор аренды и расторг. Другой Арендатор сбежал из-под договора аренды на стадии его заключения. Ему тоже не понравилось отсутствие ворот. Но этот отрицательный результат по заключению договоров аренды оказался очень хорошим и полезным результатом для ООО.

Все эти расторжения и отказы были задокументированы и приволочены в суд, где ООО стало требовать с Хозяина окрестных земель компенсацию упущенной арендной платы за свои развалины. Хозяин земель окрест развалин ООО пытался взывать к голосу разума, как он его понимал. Мол ООО вообще никогда (!) не вело никакой деятельности на своих развалинах. Да и вообще – как можно сдать в аренду эти развалины?! Кому они могут понадобиться?

В ответ на эти возражения ООО притащило в суд результаты экспертизы из которых следовало, что *«отсутствие у объекта недвижимости истца кровли и отопления не исключает возможность его использования под открытый склад, а возможность использовать земельный участок под склад не противоречит его разрешенному использованию»*. И вышло, что теоретически развалины можно было сдать в аренду. И теория не стала практикой только по вине Хозяина окрестных земель, который злостно демонтировал ворота в заборе и заложил дыру на их месте бетонными блоками.

В итоге пришлось Хозяину земель окрест развалин ООО платить денежку в ООО. Компенсировать теоретические потери вполне практическими деньгами.

**Выводы и Возможные проблемы:** Опасно самостоятельно делать выводы о невозможности использования полуразвалившегося здания! И нарушать условия сервитута – себе дороже.

**Строка для поиска в КонсультантПлюс:** *«Препятствия пользованию земельным участком»*.

**Где посмотреть документы:** *КонсультантПлюс, Судебная Практика: ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА МОСКОВСКОГО ОКРУГА ОТ 26.10.2020 N Ф05-17036/2020 ПО ДЕЛУ N А40-239375/2018*

[документ в офлайн-версии](#)

[документ в онлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

**Закажите** полную версию документа или  
**подберите комплект** КонсультантПлюс самостоятельно