

**Препятствие в пользовании и доступе к имуществу**



**Для кого (для каких случаев):** Конфликт между собственниками недвижимости и земли.

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

**Цена вопроса:** 403 023 руб. 30 коп.

**Схема ситуации:** Гаражный кооператив потребовал от ИП, владеющего гаражом, заключения договора на пользование инфраструктурой кооператива и соглашения о сервитуте. Поскольку ИП заартачился, кооператив перекрыл ему доступ к гаражу: на въезде в ГК стоит шлагбаум и для ИП он всегда закрыт. «Боевые действия» набирали обороты...

В ответ ИП оперативно подал в суд исковое заявление с требованием обязать ГК перестать чинить препятствия в пользовании имуществом и параллельно заключил с ООО предварительный договор аренды гаража, в соответствии с которым: 1) через две недели обязался заключить основной договор (видимо, в надежде на скорую победу в «войне»); 2) взял с ООО задаток 100 020 рублей; 3) в случае срыва заключения основного договора обязался вернуть задаток в двойном размере и заплатить штраф 150 000 рублей.

Решение арбитражного суда, обязывающее ГК устранить препятствие в пользовании ИП гаражом, вышло только через несколько месяцев, соответственно, основной договор аренды между ИП и ООО заключен не был. ООО, конечно же, обратилось в суд за взысканием с ИП двойного задатка, штрафа и судебных расходов в общей сумме 403 023 руб. 30 коп. ИП пошел с Обществом на мировую, заключив соглашение об уплате всей суммы в рассрочку. ИП занял денег и погасил задолженность по мировому соглашению досрочно, как потом он объяснял суду, с целью сохранения деловой репутации и прекращения дальнейших неправомерных действий со стороны Кооператива.

На следующем этапе «войны» ИП пошел в суд за взысканием с ГК ущерба в размере 403 023 руб. 30 коп. за срыв договора аренды. И вроде бы все причинно-следственные связи как на ладони: незаконные препятствия чинили, договор сорвали, деньги уплачены, ущерб задокументирован, но Кооператив заявил, что ИП использует механизм права с целью наживы и незаконного обогащения за счет ГК. Заключив сомнительный договор аренды, он не предполагал его исполнять, и суды прислушались к этим аргументам.

Доподлинно зная о проблемах с доступом к своему гаражу ИП, тем не менее, счел необходимым заключить предварительный договор, по которому, в условиях не разрешенного с ГК спора, получил задаток и принял на себя обязательство по его возврату в двойном размере с уплатой штрафа на случай непередачи имущества. ИП, по его собственному признанию, полагал целесообразным для оказания воздействия на поведение ГК в условиях имеющего место между сторонами конфликта совершать действия, противоречащие собственным интересам (досрочное исполнение мирового соглашения, отказ от предоставленной рассрочки). Суд также обратил внимание, что в споре с ООО поведение ИП отличалось от обычного поведения участника процесса в качестве ответчика: ИП не заявил каких-либо мотивированных возражений против иска, с заявлением о снижении неустойки к суду не обратился.

Суды пришли к выводу о том, что ничем иным, кроме намерения Предпринимателя оказать влияние на поведение ГК заключение предварительного договора аренды не обусловлено, такое поведение носит явный противоправный, недобросовестный характер. ИП проиграл в «войне» и потерял 403 023 руб. 30 коп.

**Выводы и Возможные проблемы:** Досрочное исполнение мирового соглашения, как и само мировое соглашение, принятое без долгих и жарких дебатов, – неестественное поведение в суде, которое в итоге может свидетельствовать о недобросовестности и умысле на незаконное обогащение.

**Строка для поиска в КонсультантПлюс:** «Препятствие в пользовании и доступе к имуществу».

**Где посмотреть документы:** [КонсультантПлюс](#), [Судебная Практика](#): [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА ОТ 10.09.2021 N Ф04-4224/2021 ПО ДЕЛУ N А70-20352/2020](#)

[документ в онлайн-версии](#)

[документ в офлайн-версии](#)



Нет КонсультантПлюс?

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