

# АНАЛИТИЧЕСКАЯ ЗАПИСКА ДЛЯ РУКОВОДИТЕЛЯ\*

## РИСКИ СОВРЕМЕННОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

### № 789 ОТ 16 НОЯБРЯ 2020 ГОДА

#### Препятствия пользованию земельным участком

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

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

**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 взыскать 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».

**Цена вопроса:** 1 539 892 рубля.

**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](#)

#### Контроль за состоянием дорог

**Для кого (для каких случаев):** Смотри кто смотрит за дорогой!

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

**Схема ситуации:** Один МУП присматривал за дорогами в одном городе. И этот МУП, как Генподрядчик, заключил договор на ремонт участка дороги с Субподрядчиком. Договор заключили. Ремонт начался. И тут случилось несчастье. Легковой автомобиль влетел в яму на этой дороге. Хорошо влетел – на 663 455 рублей 29 копеек. И эту сумму взыскали с Генподрядчика (МУП).

Оно и понятно – Генподрядчик, он же МУП, отвечает за содержание дорог. Яма на дороге – вина МУП. Стало быть, ему и платить. МУП заплатил, но решил, что в образовании ямы на дороге виноват Субподрядчик. Поэтому МУП пошёл в суд и стал требовать деньги, уплаченные за разбитый автомобиль, с Субподрядчика. Суд стал разбираться. С самого начала.

Заказать необходимый документ можно у персонального менеджера,  
по телефону горячей линии г.Белебей – (34786) 350-00; г.Октябрьский – (34767) 598-81  
на сайте [respectrb.ru](http://respectrb.ru)



Взял суд решение суда общей юрисдикции, взыскавшего деньги с МУП в пользу владельца автомобиля, разбитого ямой на дороге. Оказалось, что уже тогда суд общей юрисдикции пытался разобраться на чьей совести лежит аварийная яма. И уже тогда этот суд выяснил, что согласно условиям договора субподряда, на Субподрядчика возложена обязанность выполнить работы по устранению деформаций, повреждений покрытий проезжей части дорог и тротуаров в районе аварии согласно техническому заданию. Работы по договору Субподрядчик выполнил. Все сдал в срок. А каких-либо обязательств следить за состоянием дорог, содержать дороги в безопасном для движения состоянии в соответствии с требованиями норм, стандартов и правил Генподрядчик на Субподрядчика не возлагал. Следить за состоянием асфальтобетонного покрытия дорог и элементов обустройства автомобильных дорог по условиям муниципального контракта должен сам Генподрядчик.

Причём в договоре указывались конкретные места ремонта дороги. Доказательств подачи Генподрядчиком заявки на ремонт спорного участка дороги, где произошло ДТП, не представлено. Так же, как и не представлено доказательств того, что яма образовалась в результате снятия Субподрядчиком верхнего слоя покрытия при выполнении своих обязательств по договору.

В итоге суды отказали Генподрядчику во взыскании с Субподрядчика «в порядке регресса убытков, понесенных вследствие ненадлежащего выполнения работ по договору субподряда на выполнение работ по устранению поврежденных покрытий автомобильных дорог».

**Выводы и Возможные проблемы:** Вот такие условия договора. Мы только ремонтируем дороги, а не отвечаем за их содержание. Понадеялся Генподрядчик на Субподрядчика, что всё будет хорошо во время ремонта. Ослабил бдительность. И вот результат. Пришлось платить за потерю внимания к дороге. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Контроль за состоянием дорог».

**Цена вопроса:** 663 455 рублей 29 копеек.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА ОТ 05.10.2020 N Ф01-13258/2020 ПО ДЕЛУ N А43-26159/2019](#)

### Упущенная выгода в размере арендной платы

**Для кого (для каких случаев):** Для случаев строительства сооружений.

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

**Схема ситуации:** По договору строительного подряда Индивидуальный Предприниматель (ИП) построил сооружение, которое Заказчик (ООО), планировал(о) сдавать в аренду. Немного с опозданием, но работы все-таки были сданы, акты подписаны без замечаний. Однако, ООО не торопилось окончательно рассчитаться с ИП за строительство. И даже после претензии от ИП, ООО не перечислило окончательную оплату по договору – 50% его стоимости.

ИП обратился в суд за взысканием 400 000 рублей долга и договорной неустойки за просрочку оплаты – в размере 102 400 рублей. Но ООО оказалось не лыком шито. Как туз из рукава внезапно на свет выпорхнул договор аренды между ООО и Арендатором. Оказывается, что ООО уже сдало сооружение в аренду. Но поскольку ИП вовремя не сдал готовое сооружение, то договор аренды рухнул. И ООО предъявило встречное требование о взыскании с ИП упущенной выгоды – недополученной арендной платы за 4 месяца - 571 577 рублей 23 копейки.

Стал суд разбираться и назначил экспертизу, которая установила, что фактически работы в полном объеме были сданы с задержкой всего на 4 дня. Нетерпеливый Арендатор попался ООО. Не смог потерпеть 4 дня и расторг договор аренды. А затем ООО «похозяйничало» на принятом объекте. Решило внедрить пару «рационализаторских» предложений, с целью удешевления строительства сооружения. ООО самостоятельно осуществило устройство ленточного бетонного фундамента, повлекшего зазоры между покрытием стен по периметру каркаса, что потребовало выполнения дополнительных работ для их устранения. Да и вся эта «рационализация», сделанная самим ООО как-то быстро начала приходить в негодность. Что, понятное дело, не добавляло красоты и функциональности всему сооружению. И не могло, наверное, понравиться арендаторам.

Таким образом, с ООО в пользу ИП суд взыскал задолженность 400 000 рублей и пени в размере 96 000 рублей. С ИП в пользу ООО было взыскано 19 212 рублей 68 копеек упущенной выгоды за 4 дня задержки сдачи работ. По результатам зачета встречных однородных требований с ООО в пользу ИП взыскано 380 787 рублей 32 копейки задолженности и 96 000 рублей пени, с последующим начислением пени по день фактического исполнения обязательства.

**Выводы и Возможные проблемы:** Упущенная выгода – вещь сложно доказуемая. Если сам виноват в том, что возникли дополнительные работы и запуск готового объекта затянулся, то упущенную выгоду с подрядчика не взыскать. Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Упущенная выгода в размере арендной платы».

**Цена вопроса:** Около 500 тысяч рублей.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА ОТ 22.10.2020 N Ф04-3914/2020 ПО ДЕЛУ N А46-14522/2019](#)

**Назначение – информировать руководителя организации о существующих и возникающих рисках законодательства, осложняющих его жизнь и работу.**

В записке представлены лишь некоторые из документов, поступивших в системы КонсультантПлюс за последнюю неделю. Полную картину изменения законодательства Вы сможете составить, ознакомившись со всеми последними документами, добавленными в системы КонсультантПлюс.

\*Подготовлена ООО «Инженеры информации» и Центром Правовой Информации «ЭКСПЕРТ» с использованием материалов систем КонсультантПлюс

**Информация о разделах предыдущего выпуска Аналитической записки для руководителя № 788 от 09 ноября 2020г.:**

- 1) Попытка взыскать убытки в связи с изъятием ноутбуков
- 2) Когда вирус не враг, а друг
- 3) Кто уплатит штраф за неудовлетворение требований потребителя по ЗПП
- 4) Могут ли кредиторы посчитать жилье банкрота роскошным?

Заказать необходимый документ можно у персонального менеджера,  
по телефону горячей линии г.Белебей – (34786) 350-00; г.Октябрьский – (34767) 598-81  
на сайте [respectrb.ru](http://respectrb.ru)

