Устранение препятствий в пользовании имуществом

Для кого (для каких случаев): Захотел ремонта, а чужой кабель мешает

Сила документа: Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

Цена вопроса: Неудобства в использовании, ремонте своего имущества

Схема ситуации: У одного ИП было в собственности производственное четырехэтажное здание. Со временем внешний вид потерял былую презентабельность, решил ИП реконструировать свою недвижимость. ИП заключил договоры на выполнение комплекса работ по восстановлению несущего конструктива фасада здания производственного корпуса, проведение полного комплекса фасадных отделочных работ и установку пластиковых окон.

Подрядчик пришел, осмотрел фронт работ, да и сообщил ИП (все как полагается, в письменном виде) о невозможности приступить к выполнению работ. А всё потому, что по фасаду производственного корпуса проходит эстакада с кабельной линией, которая мешает ремонту фасада. А кабельная линия находится под напряжением в 6 киловольт. И линия эта, совсем для ИП чужая, принадлежит третьему лицу и снабжает электричеством целый комплекс не менее чужих для ИП зданий.

Решил ИП, что ремонт здания производственного корпуса невозможен без переноса высоковольтного кабеля. Кроме того – отсутствуют документы, подтверждающие ввод кабельной линии в эксплуатацию. ИП подумал, подумал, да и обратился в арбитражный суд с иском о требовании переноса высоковольтного кабеля со стены производственного корпуса в другое место.

К суду ИП подготовился серьёзно. ИП не поленился добыть экспертное заключение о том, что кабель может быть проложен иным способом. Этим заключением ИП активно тряс в зале суда, указывая на попрание своих прав и законных интересов, как собственника. Законность размещения кабеля на здании документально не подтверждена. Согласия на такое использование имущества ИП не давал.

Суд рассудил так. Чтобы удовлетворить требование об устранении препятствий в пользовании имуществом ИП, надо доказать совокупность юридических фактов: 1) наличие права собственности у ИП на фасад здания; 2) наличие препятствий для ИП в осуществлении прав собственности или владения фасадом здания; 3) обстоятельства, подтверждающие то, что именно хозяева кабеля чинят препятствия в использовании ИП фасада здания, не соединенные с лишением владения; 4) эти обстоятельства носят противоправный характер. ИП при этом должен доказать правомерность своего поведения.

С первыми и третьим пунктами все срослось, а вот противоправности в действиях владельца кабеля не выявилось. Кабельная линия была проложена еще в 2006 году в соответствии с проектом, согласованным с администрацией города и с прежним владельцем здания. Соответствующие подписи на проекте имеются. Таким образом, размещение высоковольтной линии осуществлено с согласия прежнего собственника и никак не могло быть согласовано с нынешним владельцем, а потому такие действия владельца кабеля не могут быть оценены в качестве неправомерных.

Кроме того, приобретая в собственность производственное здание в 2012 году, ИП знал или должен был знать о наличии на нем спорного кабеля. Следовательно, предполагается, что ИП и те, кто владел зданием до него, как добросовестные владельцы о данном факте знали. ИП при покупке здания не высказывал каких-либо замечаний о нахождении на фасаде здания кабельной линии. По крайней мере не осталось никаких документальных возражений ИП по поводу кабеля.

Со вторым фактом, из перечня суда, тоже не получилось. Нет доказательств

наличия реальных препятствий в использовании здания по назначению. Нет доказательств невозможности проведения ремонтных работ на фасаде здания. И вообще, по пояснению представителей Управления Ростехнадзора при проведении ремонтных работ на здании, по инициативе его собственника, возможно отключение электрической линии. «*При этом острая необходимость в проведении ремонта фасада здания документально не подтверждена*».

Что в итоге? Нет доказательств противоправности размещения кабеля на фасаде здания ИП. Нет ни нарушения, ни угрозы нарушения прав ИП на пользование зданием со стороны хозяев кабеля. Вот суды и отказали ИП в его иске. Иди, дорогой ИП, договаривайся об отключении кабеля.

Выводы и возможные проблемы: Покупая недвижимость надо сразу же оценить наличие каких-либо препятствий к владению и распоряжению собственностью в будущем. Мало ли чего там не разместят на вашем имуществе – кабель, трубопровод, эстакаду, дорогу, очень нужную канаву и т.д. Избавиться от этих препятствий через несколько лет после покупки будет сложно. Да и при покупке тоже может не получиться. Поэтому или отказываться от покупки, или смириться с обременением. Вот теперь ИП придется хлопотать об отключении кабеля (наверняка не бесплатно) и красить фасад поверх него. Да, не эстетично, а что поделать? Раньше думать надо было...

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «*Устранение препятствий в пользовании имуществом*».

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА ОТ 18.03.2019 N Ф01-7198/2018 ПО ДЕЛУ N А43-38503/2017

документ в офлайн-версии
документ в онлайн-версии

Нет КонсультантПлюс?
Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно