

Если ваша недвижимость стоит с разбитыми окнами

Для кого (для каких случаев): Для случаев владения заброшками.

Сила документа: Постановление арбитражного суда округа.

Схема ситуации: Администрация выявила, что принадлежащие Обществу здания котельной, артезианской скважины и водонапорной башни стоят без окон, без дверей, мол заходи кто хочет и делай что хочешь. Внутри и вокруг хлам, мало того, что выглядит удручающе, так ещё и угрозу жизни и здоровью людей создает. В общем обратилась Администрация в суд с требованием к Обществу: либо провести капремонт, либо снести все здания и облагородить территорию.

Частично удовлетворяя требования, суд первой инстанции исходил из того, что Общество факт аварийности объектов не оспаривало, заявило о готовности произвести работы по устранению угрозы жизни и здоровью неопределенного круга лиц. Суд отметил, что требование по освобождению земельного участка от зданий фактически направлено на принудительное изъятие имущества по основанию, не предусмотренному [п. 2 ст. 235 ГК РФ «Принудительное изъятие у собственника имущества...» {КонсультантПлюс}](#).

Повторно рассмотрев дело, суд апелляционной инстанции, назначив по делу судебную экспертизу и руководствуясь выводами эксперта, обязал-таки Общество устранить угрозу жизни и здоровью неопределенного круга лиц посредством капитального ремонта с заменой несущих конструкций зданий, с выполнением основных мероприятий, или посредством демонтажа (сноса) нежилых зданий в течение двух месяцев. За каждый день просрочки исполнения судебного акта взыскать по 10 000 рублей.

Суд округа признал выводы второй инстанции ошибочными. Суд первой инстанции, учитывая, что спорные объекты не эксплуатируются и ответчик факт угрозы жизни и здоровью граждан не отрицал, пришел к верному выводу о необходимости принятия мер, препятствующих несанкционированному доступу людей в здания, что в полной мере обеспечит защиту прав неопределенного круга лиц.

Возможность применения правового последствия в виде сноса объекта недвижимости положения [ст. 1065 ГК РФ «Предупреждение причинения вреда» {КонсультантПлюс}](#) не предусматривают.

Принятым решением Общество понуждено принять меры, препятствующие несанкционированному доступу людей в здание или сооружение, а также осуществить мероприятия по утилизации строительного мусора, т.е. цель и задачи нормы статьи 1065 ГК РФ судом первой инстанции в полной мере реализованы. При надлежащем исполнении данного решения опасность угрозы жизни и здоровью неопределенного круга лиц объективно будет устранена.

Судебная коллегия отменила постановление суда апелляционной инстанции с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

Выводы и возможные проблемы: В целях предотвращения угрозы жизни и здоровью граждан власти могут попытаться понудить сделать капремонт или снести заброшенную недвижимость. И иногда у них это получается. В данном случае удалось всё свести к перекрытию оконных и дверных проемов с обеспечением охраны. Строка для поиска в КонсультантПлюс в разделе Судебная Практика: «об обязанности устранить угрозу жизни и здоровью в связи с аварийным состоянием путем восстановительных работ либо сноса».

Цена вопроса: Утрата собственности и неустойка 10 000 рублей в день.

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА МОСКОВСКОГО ОКРУГА ОТ 03.08.2026 N Ф05-235/2026 ПО ДЕЛУ N А40-144073/2024](#)