



Пятый арбитражный апелляционный суд

ул. Светланская, 115, г. Владивосток, 690001
тел.: (423) 221-09-01, факс (423) 221-09-98
<http://5aas.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

арбитражного суда апелляционной инстанции

г. Владивосток
12 декабря 2012 года

Дело № А51-7793/2012

Резолютивная часть постановления оглашена 06 декабря 2012 года.

Постановление в полном объеме изготовлено 12 декабря 2012 года.

Пятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего А.В. Ветошкевич,

судей С.Б. Култышева, Н.А. Скрипки,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Е.А. Хоменко,

рассмотрев в судебном заседании апелляционные жалобы Управления

муниципальной собственности города Владивостока, Управления

муниципального имущества, градостроительства и архитектуры

администрации города Владивостока

апелляционные производства №05АП-9629/2012, №05АП-9630/2012

на решение от 20.09.2012 судьи А.К. Калягина

по делу № А51-7793/2012 Арбитражного суда Приморского края

по иску Управления муниципальной собственности города Владивостока

к Религиозной организации Местная Церковь №1 г.Владивостока Христиан Адвентистов Седьмого Дня

третье лицо: Управление муниципального имущества, градостроительства и архитектуры администрации г. Владивостока

о признании договора незаключенным, признании отсутствующим права безвозмездного пользования, истребовании имущества из чужого незаконного владения

при участии:

от истца: главный специалист 1 разряда правового управления Булдыгина Н.В., доверенность № 12/4-109 от 26.12.2011 сроком действия до 31.12.2012;

от ответчика (до перерыва): адвокат Николаев А.А., доверенность № 2 от 09.06.2012 сроком действия до 31.12.2012;

от третьего лица: главный специалист 1 разряда правового управления Булдыгина Н.В., доверенность № 28/1-7230 от 22.12.2011 сроком действия до 31.12.2012

УСТАНОВИЛ:

Управление муниципальной собственности г. Владивостока (далее – УМС г. Владивостока) обратилось с исковыми требованиями к ответчику - Религиозной организации Местная Церковь № 1 г. Владивостока Христиан Адвентистов Седьмого Дня (далее – Религиозная организация):

о признании незаключенным и не порождающим правовых последствий договора №7/250 безвозмездного пользования нежилым помещением от 18.05.2000;

о признании отсутствующим права безвозмездного пользования Религиозной организации на нежилые помещения №1-6 (I) площадью 153,0 кв.м на первой этаже здания, расположенного по адресу: г. Владивосток, Народный проспект, 2в;

об истребовании из незаконного владения ответчика спорных нежилых помещений.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне истца привлечено Управление муниципального имущества, градостроительства и архитектуры администрации г. Владивостока (далее – УМИГА).

Решением от 20.09.2012 Арбитражный суд Приморского края отказал в удовлетворении исковых требований.

Не согласившись с вынесенным решением, истец, третье лицо обратились в апелляционный суд с жалобой, в которой просят решение отменить, принять по делу новый судебный акт. В обоснование апелляционной жалобы указывают, что вывод суда о несогласованности предмета договора безвозмездного пользования ошибочен; из текста спорного договора, технических паспортов здания, составленных по состоянию на 09.06.1975, 24.05.2001, 17.09.2001, 03.03.2011, 12.07.2011 невозможно однозначно установить площадь, нумерацию спорных помещений, в связи с чем договор считается незаключенным; актом проверки установлено, что фактически ответчик использует без правовых оснований нежилые помещения общей площадью 153 кв.м в здании №2 по Народному проспекту в г.Владивостоке; УМИГА не передавались права и обязанности ссудодателя по договору №7/250 от 18.05.2000; ссудополучатель по названному договору (Религиозная организация Община № 1 г.Владивостока Христиан Адвентистов Седьмого Дня) не зарегистрирован в качестве юридического лица; ответчик по делу - Религиозная организация Местная Церковь № 1 г. Владивостока Христиан Адвентистов Седьмого Дня зарегистрирована в ЕГРЮЛ 02.06.2000 и не имеет правопродшественников, в связи с чем у него отсутствуют права в отношении спорных нежилых помещений.

В письменном отзыве на апелляционную жалобу ответчик с доводами жалобы не согласился, считает их необоснованными, просит решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения. Считает необоснованным заявленный истцом довод о несогласованности предмета спорного договора, поскольку передаче в безвозмездную собственность подлежали все помещения первого этажа в здании №2а по Народному проспекту в г.Владивостоке, площадь которых на момент передачи составляла 127,7 кв.м; впоследствии в договор №7/250 от 18.05.2000 были внесены изменения, касающиеся площади объекта (стала 153 кв.м) и его адреса (дому присвоен номер 2в); считает, что истцом пропущен срок исковой давности, поскольку о нарушении своего права он должен был узнать не позднее 10.02.2005 при подписании соглашения об изменении к спорному договору; Религиозная организация изначально была зарегистрирована в качестве юридического лица 01.04.1994 и именовалась Церковью Христиан Адвентистов Седьмого дня, впоследствии производилась перерегистрация, изменялось наименование организации, при этом ответчик все время находился по одному и тому же адресу и является лицом, подписавшим договор от 18.05.2000.

В судебном заседании представитель истца, третьего лица поддержал доводы апелляционной жалобы, ответчик жалобу оспорил, настаивал на своей правовой позиции, изложенной в отзыве на нее.

Представитель ответчика заявил ходатайство о приобщении к материалам дела копий постановления суда от 28.09.2012 по делу №А51-4906/2012, решения суда от 20.07.2012 по делу №А51-4906/2012, решения суда от 18.07.2012 по делу №А51-6445/2012, постановления суда от 28.09.2012 по делу № А51-4906/2012 для приобщения к материалам дела.

В судебном заседании 04.12.2012 на основании статей 163, 184, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) был объявлен перерыв до 14 часов 35 минут 06.12.2012. Об

объявлении перерыва лица, участвующие в деле, уведомлены в соответствии с Информационным Письмом Президиума ВАС РФ № 113 от 19.09.06 «О применении статьи 163 АПК РФ» путем размещения на официальном сайте суда информации о времени и месте продолжения судебного заседания.

После перерыва судебное заседание продолжено в том же составе суда при участии представителя апеллянтов. Представитель ответчика после перерыва в судебное заседание не явился, что в силу пункта 5 статьи 163 АПК РФ не является препятствием для продолжения судебного разбирательства.

Представитель УМС г.Владивостока, УМИГА поддержал свои доводы.

Коллегия, руководствуясь статьями 159, 184, 185, частью 2 статьи 268 АПК РФ, рассмотрев заявленное ответчиком до объявления перерыва ходатайство, определила его удовлетворить, приобщив к материалам дела судебные акты, представленные ответчиком в судебном заседании 04.12.2012.

Исследовав доказательства по делу, оценив доводы представителей лиц, участвующих в деле, апелляционной коллегией установлено следующее.

Постановлением главы администрации г. Владивостока от 21.05.1996 №649 Комитету по управлению муниципальным имуществом (далее - КУМИ г.Владивостока) было предписано заключить с Церковью Христиан Адвентистов Седьмого дня договор безвозмездного пользования нежилыми помещениями первого этажа здания, расположенного по адресу: г.Владивосток, Народный проспект, 2а.

Во исполнение указанного постановления между КУМИ г.Владивостока и Религиозной организацией Община № 1 г. Владивостока Церкви Христиан Адвентистов Седьмого дня был заключен договор №7/250 от 18.05.2000 безвозмездного пользования нежилыми помещениями,

расположенными по адресу: г. Владивосток, ул. Народный проспект, дом 2-а общей площадью 127,7 кв.м на срок с 09.12.1999 по 31.12.2010 для использования в целях «церковь».

По акту приема-передачи от 09.12.1999 помещения первого этажа были переданы ссудополучателю.

Указанный договор зарегистрирован в установленном законом порядке 28.06.2006, регистрационный № 25-25-01/089/2006-364.

Письмом от 09.04.2002 №4-512 Управление архитектуры, градостроительства и госархстройнадзора администрации г. Владивостока уведомило Церковь Адвентистов Седьмого дня об изменении адреса объекта, переданного по договору от 18.05.2000, указав, что новый адрес объекта - г.Владивосток, Народный проспект, 2в.

Распоряжением УМИГА от 09.12.2005 №60 «О сдаче в аренду объектов муниципальной собственности» были внесены изменения в техническую характеристику нежилого помещения, расположенного по адресу: г.Владивосток, Народный проспект, 2в. Площадь помещений первого этажа была изменена на 153,0 кв.м. Пунктом 2.5.1 названного распоряжения предписано внести соответствующие изменения в договор от 18.05.2000.

17.01.2006 между УМИГА и Религиозной организацией Община № 1 г.Владивостока Церкви Христиан Адвентистов Седьмого дня было подписано соглашение об изменении договора от 18.05.2000, согласно которому был присвоен новый номер договору - 04-03239-001-БП-1262-00; изменен пункт 1.1 договора: адрес проспект Народный 2в, первый этаж, общей площадью 153,0 кв.м. Данное соглашение зарегистрировано в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю.

В ходе проверки использования муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Владивосток, Народный проспект, 2в специалистами УМС г. Владивостока был составлен акт проверки № 436/1 от

25.11.2011 из которого следует, что помещения первого этажа, площадью 153 кв.м используются Религиозной организацией по целевому назначению.

УМС г. Владивостока, полагая, что сторонами не согласован предмет безвозмездного пользования, в связи с чем подписанный между истцом и ответчиком договор от 18.05.2000 является незаключенным, не порождает правовых последствий, обратилось с настоящим иском в Арбитражный суд Приморского края.

Исследовав материалы дела, проверив в порядке статей 266, 268, 270 АПК РФ правильность применения арбитражным судом первой инстанции норм материального и процессуального права, арбитражный суд апелляционной инстанции не находит оснований для отмены судебного акта.

Апелляционная коллегия соглашается с выводом суда первой инстанции о необоснованности требования УМС г.Владивостока о признании незаключенным и не порождающим правовых последствий договора №7/250 безвозмездного пользования нежилым помещением от 18.05.2000 ввиду следующего.

В соответствии со статьей 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе как необходимые для договоров данного вида, а также те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Оценив представленные в материалы дела документы, коллегия пришла к выводу, что сложившиеся между сторонами правоотношения подлежат регулированию положениями главы 36 ГК РФ «Безвозмездное пользование».

В соответствии с частью 1 статьи 689 ГК РФ по договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в каком она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Согласно пункту 2 статьи 689 ГК РФ к договору безвозмездного пользования соответственно применяются правила, предусмотренные статьей 607, пунктом 1 и абзацем первым пункта 2 статьи 610, пунктами 1 и 3 статьи 615, пунктом 2 статьи 621, пунктами 1 и 3 статьи 623 ГК РФ.

Таким образом, на основании пункта 3 статьи 607 ГК РФ в договоре безвозмездного пользования должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче ссудополучателю в качестве объекта безвозмездного пользования.

Согласно статье 130 ГК РФ под недвижимой вещью понимается обособленный объект, обладающий определенными идентифицирующими признаками. Следовательно, предметом сделки по передаче недвижимого имущества в безвозмездное пользование может быть только самостоятельный объект недвижимости с уникальными характеристиками.

Способом индивидуализации недвижимого имущества в качестве объекта гражданского оборота, позволяющим определить его в виде индивидуально-определенной вещи, является проведение государственного кадастрового учета на основании Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости». Индивидуализация недвижимого имущества как объекта арендных отношений для целей государственной регистрации осуществляется компетентными органами в процессе кадастрового и технического учета, в результате чего объект получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимости.

В обоснование позиции о несогласованности условия договора безвозмездного пользования о предмете УМС г.Владивостока ссылается на неоднозначность сведений документов о площади переданного в пользование помещения. Относительно местоположения помещения условие договора безвозмездного пользования у истца не вызывает сомнений.

Вместе с тем, при оценке доказательств, представленных сторонами, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что содержание договора безвозмездного пользования от 18.05.2000 №7/250 и приложенных технических документов позволяет определенно установить конкретное имущество, являющееся предметом данного обязательства.

В силу положений статьи 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

Из материалов дела следует, что изначально на основании постановления главы администрации г.Владивостока от 21.05.1996 № 649 ответчику подлежали передаче все помещения первого этажа здания по адресу г. Владивосток, Народный проспект 2в, площадь которых была определена в спорном договоре в соответствии с существовавшей на тот момент технической документацией в размере 127,7 кв.м.

Пунктом 1.1. договора от 18.05.2000 №7/250 предусмотрено, что КУМИ

г.Владивостока передает, а Религиозная организация принимает в безвозмездное пользование помещение (здание), расположенное по адресу: Народный проспект, д.2а, общей площадью 127,7 кв.м.

В акте приема-передачи в безвозмездное пользование нежилого помещения от 09.12.1999 указано, что пользователь принял нежилое помещение общей площадью 127,7 кв.м на первом этаже здания, расположенного по вышеуказанному адресу. Доказательств того, что на площадь помещений первого этажа здания на момент заключения договора №7/250 была иной, истцом в материалы дела не представлено.

Согласно техническому паспорту здания, расположенного в г.Владивостоке по Народному проспекту, 2в, по состоянию на 09.06.1975 в указанном здании располагались квартиры №1-4, состоящие из жилых комнат и кухонь.

Вместе с тем, как следует из акта проверки № 436/1 от 25.11.2011, проведенной специалистами УМС г. Владивостока, площадь первого этажа здания, расположенного по вышеуказанному адресу, на дату подписания акта составляет 153 кв.м. Данный факт подтверждается также пояснениями истца.

Из анализа представленных в материалы дела технических паспортов, составленных в разные временные периоды в отношении спорного объекта – помещений первого этажа здания, расположенного по адресу: г.Владивосток, Народный проспект, 2-в, следует, что внутреннее расположение стен и перегородок, наименование внутренних помещений этажа изменились. На момент рассмотрения настоящего спора в соответствии с техническим паспортом, составленным по состоянию на 12.07.2011, первый этаж в здании, по вышерасположенному адресу, состоит двух кабинетов, зала, пастерской, лестничной клетки общей площадью 153,6 кв.м. При этом из поэтажных планов видно, что внешние стены первого этажа здания не претерпели каких-либо изменений в своих размерах и конфигурации. Фактически переданные ответчику в 2000 году в безвозмездное пользование

помещения первого этажа (на момент передачи ответчику имевшие площадь 127,7 кв.м), на сегодняшний день по внешним границам соответствуют помещениям первого этажа здания, площадь которого по данным органа технической инвентаризации на момент рассмотрения спора составила 153,6 кв.м. При этом в технических паспортах указано, что изменение площади вызвано перепланировкой и сносом дымохода (л.д. 46, 74).

О нарушении ответчиком при производстве внутренней перепланировки спорных помещений норм действующего законодательства истец, третье лицо не заявляли, соответствующих доказательств суду не представили. Факт того, что УМС г. Владивостока, УМИГА, обладали сведениями о произведенной перепланировке и изменении площади спорных помещений подтверждается изданием распоряжения УМИГА от 09.12.2005 №60, заключением с ответчиком соглашения от 17.01.2006 об изменении договора.

При изложенных обстоятельствах коллегия соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что наличие расхождений в сведениях, содержащихся в технических паспортах, представленных в материалы дела в отношении спорного объекта недвижимости, не может свидетельствовать о том, что сторонами договора от 18.05.2000 не согласовано условие об объекте, подлежащем передаче в безвозмездное пользование. В результате соотношения сведений, содержащихся в представленных в материалы дела технических паспортах, выявляется различие в показателях общей площади переданного ответчику помещения, указанные различия являются следствием уточнения площадей в результате обмера при их техническом учете, переносе внутренних перегородок, в силу чего сами по себе не могут свидетельствовать о несогласованности условия договора о его предмете. Таким образом, у суда отсутствуют основания считать предмет договора безвозмездного пользования договора от 18.05.2000 №7/250 несогласованным, а, соответственно, заявленные УМС г. Владивостока требования о его незаключенности не подлежат удовлетворению.

Заявленное УМС г. Владивостока на основании статьи 301 ГК РФ требование об обязанности ответчика освободить спорные нежилые помещения также является необоснованным ввиду следующего.

Такого рода требования предполагают соблюдение ряда условий, в частности – в качестве истца должен выступать собственник имущества либо лицо, владеющее имуществом по иному основанию, предусмотренному законом или договором, обладающий доказательствами принадлежности ему данного имущества, а в качестве ответчика может выступать только незаконный владелец имущества.

Однако поскольку договор безвозмездного пользования является заключенным, оснований для истребования спорного имущества в порядке статьи 301 ГК РФ не имеется.

Ввиду того, что спорный договор заключен и на настоящий момент являются действующим, отсутствуют основания для удовлетворения требований истца о признании отсутствующим права безвозмездного пользования Религиозной организации на спорные нежилые помещения.

Арбитражный суд апелляционной инстанции также соглашается с выводами Арбитражного суда Приморского края о пропуске истцом срока исковой давности по исковым требованиям о признании оспариваемого договора незаключенным.

Поскольку законом не установлено иное, к данным требованиям применяется общий трехлетний срок исковой давности, предусмотренный статьей 196 ГК РФ.

Пунктом 2 статьи 199 ГК РФ установлено, что истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В силу пункта 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Апелляционной коллегией установлено, что УМС г.Владивостока, является правопреемником КУМИ г.Владивостока с 04.08.2000 и, надлежащим образом осуществляя правомочия собственника по учету и контролю в отношении муниципального имущества с указанной даты, должно было узнать о наличии оспариваемого договора, в случае несогласия с ним, обратиться за защитой своего прав в рамках срока исковой давности. Однако истец не воспользовался своим правом в надлежащие сроки. Вместе с тем, даже если считать началом течения срока исковой давности 10.02.2005 – дату подписания истцом с Религиозной организацией соглашения о внесении изменений к спорному договору, УМС г. Владивостока должно было знать о его наличии и условиях с момента подписания названного соглашения. Срок исковой давности, исчисляемый с 10.02.2005 истцом также пропущен, что в силу пункта 2 статьи 199 ГК РФ является самостоятельным основанием к вынесению судом решения об отказе в иске в названной части.

Доводы апеллянтов о том, что УМИГА не является стороной по договору от 18.05.2000 №7/250 и не имело полномочий по подписанию соглашения об изменении договора безвозмездного пользования от 17.01.2006, а Религиозная организация Община № 1 г. Владивостока Церкви Христиан Адвентистов Седьмого дня, подписавшая договор безвозмездного пользования от 18.05.2000, не зарегистрирована в качестве юридического лица, в связи с чем не имела правовых оснований для подписания данного договора, были предметом исследования суда первой инстанции и суд дал им надлежащую оценку.

При таких обстоятельствах, суд апелляционной инстанции не усматривает правовых оснований для отмены решения суда, поскольку судом первой инстанции полно и всесторонне исследованы имеющиеся в материалах дела доказательства, дана им правильная оценка и установлены обстоятельства, имеющие значение для дела, нормы материального и

процессуального права, несоблюдение которых является основанием для отмены решения, не нарушены.

Руководствуясь статьями 258, 266-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Пятый арбитражный апелляционный суд,

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Приморского края от 20.09.2012 по делу №А51-7793/2012 оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа через Арбитражный суд Приморского края в течение двух месяцев.

Председательствующий

А.В. Ветошкевич

Судьи

С.Б. Култышев

Н.А. Скрипка