

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

690091, г. Владивосток, ул. Светланская, 54

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

г. Владивосток

Дело № А51-7793/2012

20 сентября 2012 года

Резолютивная часть решения объявлена 13 сентября 2012 года.

Полный текст решения изготовлен 20 сентября 2012 года.

Арбитражный суд Приморского края в составе судьи Калягина А.К., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Шестаковой Е.И., рассмотрев в судебном заседании дело по иску Управления муниципальной собственности г. Владивостока к Религиозной организации Местная Церковь № 1 г. Владивостока Христиан Адвентистов Седьмого Дня, при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне истца Управления муниципального имущества, градостроительства и архитектуры администрации г. Владивостока, о признании незаключенным договора, признании отсутствующим права безвозмездного пользования, истребовании имущества из чужого незаконного владения,

при участии в судебном заседании:

от истца: представитель Ивашкина В.С. – доверенность от 22.12.2011, служебное удостоверение;

от ответчика: представитель Владимиров Д.А. – доверенность от 16.01.2012, паспорт;

от третьего лица: - представитель Ивашкина В.С. – доверенность от 26.12.2011, служебное удостоверение;

установил: Истец - Управление муниципальной собственности г. Владивостока обратился с исковыми требованиями к ответчику - Религиозной организации Местная Церковь № 1 г. Владивостока Христиан Адвентистов Седьмого Дня о признании незаконным и не порождающим правовых последствий подписанного Комитетом по управлению муниципальным имуществом г. Владивостока и Религиозной организацией Община № 1 г. Владивостока Церкви Христиан Адвентистов Седьмого дня договора № 7/250 безвозмездного пользования нежилым помещением от 18.05.2000 (далее по тексту – договор от 18.05.2000); о признании отсутствующим зарегистрированного на основании указанного договора обременения в виде права безвозмездного пользования Религиозной организацией Община № 1 г. Владивостока Церкви Христиан Адвентистов Седьмого дня на нежилые помещения площадью 153,0 кв.м., расположенные по адресу: г. Владивосток, Народный проспект, 2в, номера на поэтажном плане: 1-6 (I), этаж 1 (далее спорные нежилые помещения), согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 11.09.2006; об истребовании из незаконного владения ответчика спорных нежилых помещений, согласно техническому паспорту, составленному 12.07.2011 (номера на поэтажном плане с 1-6 (I) на 1-5 (I) и площадь с 153,0 кв.м. на 153,6 кв.м. изменились в результате сноса ответчиком дымохода и перегородки).

Арбитражный суд, руководствуясь ст. 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее АПК РФ), привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне истца Управление муниципального имущества, градостроительства и архитектуры администрации г. Владивостока.

В обоснование исковых требований истец указал, что спорный договор безвозмездного пользования имуществом является незаключенным, так как не содержит существенное условие, позволяющее определенно установить имущество, подлежащее передаче. Кроме того, в обоснование иска истец ссылается на то, что 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, ссылается на то, что ответчик не является стороной договора, правопреемником указанной организации, как стороны договора от 18.05.2000. Истец указал, что все изменения, внесенные в договор от 18.05.2000 соглашением от 09.12.2005 № 60 и соглашением от 17.01.2006 являются недействительными, не порождают правовых последствий, так как подписаны со стороны ссудодателя неуполномоченным лицом.

Ответчик иск оспорил, ссылаясь на то, что предмет спорного договора сторонами определен, так как ответчик принял в безвозмездное пользование все помещения первого этажа в доме № 2в по Народному проспекту в г. Владивостоке, иные помещения в данном здании, в том числе на втором этаже, подвале, в пользовании ответчика не находятся. Ответчик, пояснил, что наименование религиозной организации неоднократно менялось в процессе перерегистрации учредительных документов, при этом ответчик все время находился по одному и тому же адресу, он является лицом, подписавшим договор от 18.05.2000, у которого лишь изменилось наименование. Также ответчик заявил о применении к предъявленным по настоящему делу исковым требованиям исковой давности.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, суд установил следующее.

Постановлением главы администрации г. Владивостока от 21.05.1996 г. № 649 Комитету по управлению муниципальным имуществом было предписано заключить с Церковью Христиан Адвентистов седьмого дня договор безвозмездного пользования нежилыми помещениями первого этажа 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 ответчику.

Указанный договор был 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.

10.02.2005 между УМС г. Владивостока (правопреемник КУМИ г. Владивостока) и религиозной организацией Община № 1 г. Владивостока Церкви Христиан Адвентистов Седьмого дня было подписано соглашение об изменении к договору от 18.05.2000, которым стороны возложили обязанность на ответчика по оплате расходов по содержанию и использованию имущества, по оплате налогов за пользование помещением. Данное соглашение не было зарегистрировано в

установленном законом порядке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Распоряжением Управления муниципального имущества, градостроительства и архитектуры г. Владивостока 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 отделу аренды помещений предписывалось внести соответствующие изменения в договор от 18.05.2000.

17.01.2006 между УМИГА г. Владивостока 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 п. 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 следовало, что помещения первого этажа, площадью 153 кв. м. используются Религиозной организацией Местная церковь № 1 г. Владивостока Христиан Адвентистов Седьмого дня по целевому назначению.

Управление муниципальной собственности г. Владивостока, полагая, что 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.

Изучив материалы дела, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, суд считает исковые требования подлежащими отклонению в силу следующих обстоятельств.

В обоснование своих доводов о незаключенности договора от 18.05.2000 истец ссылается на то, что договор не содержит существенных условий, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче ответчику. УМС г. Владивостока указало, что к договору от 18.05.2000 не приложен технический паспорт, поэтажный план, схема, чертеж переданного по договору помещения.

Кроме того, истец указал, что из технического паспорта, составленного по состоянию на 09.06.1975 дома № 2а Лит. 1 по Народному проспекту в г. Владивостоке следует, что на 1-ом и 2-м этажах располагались квартиры №№ 1-8, общая площадь 1-го этажа составляла 127,7 кв. м. Экспликации и поэтажные планы строения № 2в по Народному проспекту в г. Владивостоке, составленные по состоянию на 17.09.2001, 17.11.2005 и 03.03.2011 содержат информацию о площади 1-го этажа 153 кв. м., при этом в разделе I технического паспорта с изменениями по состоянию на 03.03.2011 внесена запись «Владивостокская община адвентистов седьмого дня S=141,0 – 1 эт.», а в разделе V данного паспорта указано, что Община Адвентистов седьмого дня занимает помещения площадью 199,2 кв. м.

В качестве нормативного обоснования своего довода, истец сослался на положения ч. 2 ст. 689 ГК РФ и ч. 3 ст. 607 ГК РФ, согласно которым 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. 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.

Частью 3 статьи 607 ГК РФ установлено, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Согласно ч. 1 ст. 71 АПК РФ, арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Суд, проанализировав представленные в материалы дела доказательства, в том числе технические паспорта, составленные в отношении здания, расположенного в г. Владивостоке по Народному проспекту, 2в, а также экспликации и поэтажные планы к ним, приходит к выводу, что в результате инвентаризации указанного объекта недвижимости на различные даты, были допущены технические ошибки, неточности содержание которых не влияет на фактически существующий физический размер и объем здания в целом. Из поэтажных планов указанного строения следует, что внешние стены не претерпели какого-либо изменения в своих размерах, однако внутреннее содержание перегородок и стен, за период когда в указанном здании располагались квартиры (технический паспорт по состоянию на 09.06.1975) и по настоящее время (технический паспорт по состоянию на 03.03.2011)

претерпели изменения, что и обусловило изменение размера площади первого этажа с 127,7 кв. м. до 153 кв. м.

Указание в разделе I технического паспорта спорного строения, составленного по состоянию на 03.03.2011, информации о том, что площадь первого этажа в размере 141,0 кв. м. занимает «Владивостокская община адвентистов седьмого дня», а в разделе V этого паспорта информации, что Община Адвентистов седьмого дня занимает помещения площадью 199,2 кв.м. также расцениваются судом как техническая ошибка. Указанные сведения технического паспорта опровергаются данными акта проверки № 436/1 от 25.11.2011, составленным специалистами УМС г. Владивостока, из которого следует, что площадь первого этажа в размере 153 кв.м. здания, расположенного по адресу: г. Владивосток, Народный проспект, 2-в занимает Религиозная организация Местная церковь № 1 г. Владивостока Христиан Адвентистов Седьмого дня для размещения церкви.

Суд приходит к выводу, 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, так как из постановления главы администрации г. Владивостока от 21.05.1996 г. № 649, во исполнение которого заключен договор от 18.05.2000, следует, что ответчику переданы все помещения первого этажа здания по адресу г. Владивосток, Народный проспект 2в, площадь которых определена в договоре в соответствии с существовавшей на тот момент технической документацией в размере 127,7 кв.м.

Данное обстоятельство, в совокупности с приведенным выводом, подтверждается техническим паспортом, составленным по состоянию на 12.07.2011, содержащим сведения о владении ответчиком всеми



помещениями первого этажа здания, а также фактически сложившимися в течение длительного времени действия договора от 18.05.2000 порядком его исполнения, который заключается в безвозмездном пользовании ответчиком всеми помещениями первого этажа здания № 2в по Народному проспекту в г. Владивостоке и подтверждается, в том числе, актом проверки использования помещений № 436/1 от 25.11.2011.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что условия заключенного договора от 18.05.2000 позволяют установить помещения, которые составляют предмет договора безвозмездного пользования имуществом и которые фактически переданы и используются по настоящее время ответчиком, в связи с чем доводы о незаключенности указанного договора являются необоснованными.

При этом, руководствуясь ст. 196, 199, 200 ГК РФ, суд считает обоснованным заявление ответчика о пропуске истцом срока исковой давности по исковым требованиям, о применении которого заявлено ответчиком, так как истец, являясь правопреемником КУМИ г. Владивостока с 04.08.2000 и лицом, которое 10.02.2005 подписывало соглашение об изменении к договору от 18.05.2000, должно было знать о обстоятельствах содержания условий договора от 18.05.2000, которые положены в основу заявленного иска, с момента подписания этого договора.

Ссылка истца на то, что УМИГА г. Владивостока не является стороной по договору от 18.05.2000 и не имела полномочий по подписанию соглашения об изменении договора безвозмездного пользования от 17.01.2006, отклоняются судом в силу следующего.

Статьей 174 ГК РФ предусмотрено, что если полномочия лица на совершение сделки ограничены договором либо полномочия органа юридического лица - его учредительными документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе либо как они могут

считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, и при ее совершении такое лицо или орган вышли за пределы этих ограничений, сделка может быть признана судом недействительной по иску лица, в интересах которого установлены ограничения, лишь в случаях, когда будет доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об указанных ограничениях.

Поскольку соглашение от 17.01.2006 подписано на основании решения Думы г. Владивостока от 10.07.2002 № 119 «Об утверждении положения о порядке аренды зданий и сооружений, находящихся в муниципальной собственности города Владивостока» и решения Комиссии по предоставлению в аренду объектов муниципальной собственности (протокол от 02.12.2005 № 7), что отражено в распоряжении УМИГА г. Владивостока от 09.12.2005 № 60 «О сдаче в аренду объектов муниципальной собственности», а также учитывая то, что в силу пункта 2.1.1 статьи 2.2 и статьи 4.4 «Положения об Управлении муниципального имущества, градостроительства и архитектуры», утвержденного постановлением от 30.08.2005 № 965 основными целями и задачами Управления являются осуществление в установленном порядке прав собственника в отношении муниципального имущества, земельных и других природных ресурсов от имени Владивостокского городского округа, то суд приходит к выводу о необоснованности доводов истца об отсутствии у УМИГА г. Владивостока полномочий на заключение соглашения от 17.01.2006 к договору от 18.05.2000.

Доводы истца о том, что 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, а также доводы и о том, что ответчик не

является стороной договора от 18.05.2000, также подлежат отклонению, по следующим основаниям.

В обоснование своего довода истец ссылается на то, что ответчиком не представлены документы, заверенные Управлением Министерства юстиции РФ по Приморскому краю, подтверждающие, что общее собрание участников Религиозной организации Община № 1 г. Владивостока Церкви Христиан Адвентистов Седьмого дня принимало решение о внесении изменений в Устав, о переименовании юридического лица.

Между тем, ответчиком в материалы дела представлено свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 02.06.2000 № 412-р, согласно которому наименование ответчика указано, как Религиозная организация Община № 1 г. Владивостока Церкви Христа Адвентистов Седьмого дня, с которой КУМИ г. Владивостока заключило договор от 18.05.2000. При этом, указанное свидетельство выдано на основании решения Управления Юстиции по Приморскому краю от 11.02.2000 № 112-11р-94, согласно которому решено: перерегистрировать Церковь Христиан Адвентистов Седьмого Дня № 1 г. Владивостока Приморского края, аннулировать свидетельство о регистрации устава Церкви Христиан Адвентистов Седьмого дня № 1 г. Владивостока Приморского края № 412-р от 01.04.1994 и устав церкви, принятый на общем собрании 19.12.1993; зарегистрировать новую редакцию устава и выдать свидетельство о регистрации религиозной организации Общины № 1 г. Владивостока Церкви Христиан Адвентистов Седьмого дня № 412-р от 11.02.2000.

Вместе с тем, в декабре 2009 г. в учредительные документы ответчика были внесены изменения, которые согласованы Управлением Министерства Юстиции РФ по Приморскому краю (свидетельство от 23.12.2009), и Федеральной налоговой службой выдано свидетельство от

18.12.2009, согласно которому наименование ответчика указано в измененном виде, как Религиозная организация Местная Церковь № 1 г. Владивостока Христиан Адвентистов Седьмого дня.

Кроме того из представленных в материалы дела редакций Уставов ответчика по состоянию на ноябрь 1998 года, по состоянию на 2009 год, следует, что первоначальная редакция Устава и последующие изменения в него принимались решениями общего собрания Общины № 1 Церкви Христиан Адвентистов Седьмого дня, при этом в Уставе по состоянию на ноябрь 1998 года ответчик поименован уже как Религиозная организация Общины № 1 г. Владивостока Христиан Адвентистов Седьмого дня, в то время как в Уставе от 2009 года ответчик поименован уже как Религиозная организация Местная Церковь № 1 г. Владивостока Христиан Адвентистов Седьмого дня. Указанные редакции зарегистрированы Управлением Министерства юстиции России по Приморскому краю.

Из анализа указанных доказательств следует, что с момента регистрации ответчика в апреле 1994 года и по настоящее время наименование ответчика менялось, являясь на момент заключения договора от 18.05.2000 религиозной организацией Община № 1 г. Владивостока Церкви Христиан Адвентистов Седьмого дня, и являясь на момент рассмотрения настоящего дела Религиозной организацией Местная Церковь № 1 г. Владивостока Христиан Адвентистов Седьмого Дня, при этом Управление Министерства Юстиции РФ по Приморскому краю, на которое возложена обязанность по осуществлению контроля за деятельностью некоммерческих религиозных организаций, проверяло соответствие учредительных документов и вносимых в них изменений на предмет законности.

Следовательно, несмотря на изменение наименования ответчика, он является тем же юридическим лицом, которое, как ссудополучатель, заключило договор от 18.05.2000.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу, что исковые требования подлежат отклонению в силу их незаконности и необоснованности.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

р е ш и л:

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в срок, не превышающий одного месяца со дня принятия решения, в Пятый арбитражный апелляционный суд и в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в законную силу, в Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа, при условии, что решение было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции.

Судья

Калягин А.К.