

Решение по гражданскому делу - апелляция

Дело № 33-7130

Судья Киселева Т.А.

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

11 июля 2018 года город Пермь

Судебная коллегия по гражданским делам Пермского краевого суда в составе: председательствующего судьи Варовой Л.Н., судей Кириенко Е.В. и Няшина В.А., при секретаре Кургаевой В.В., рассмотрела в открытом судебном заседании в городе Перми гражданское дело по апелляционным жалобам Теплых Владимира Александровича и Администрации города Лысьва Пермского края на решение Лысьвенского городского суда Пермского края от 17 апреля 2018 года, которым постановлено:

«Иск Смирновой Марины Рудольфовны удовлетворить.

Признать недействительными договор аренды объекта муниципального нежилого фонда № \*\* от 22 февраля 2007 года, заключенный между Комитетом имущественных отношений администрации муниципального образования «Лысьвенский муниципальный район» и Теплых Владимиром Александровичем, предметом которого является встроенное нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже пятиэтажного жилого дома, кадастровый номер \*\*, находящееся по адресу: \*\*\*\*, общей площадью 103,9 кв.м.

Применить последствия недействительности сделки:

прекратить право аренды Теплых Владимира Александровича на встроенное нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже пятиэтажного жилого дома, кадастровый номер \*\*, находящееся по адресу: \*\*\*\*, общей площадью 103,9 кв.м.

истребовать из незаконного владения Теплых Владимира Александровича в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома по адресу: \*\*\*\*, и обязать его освободить занимаемое им встроенное нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже пятиэтажного жилого дома, кадастровый номер \*\*, находящееся по адресу: \*\*\*\*, общей площадью 103,9 кв.м.

исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись об аренде Теплых Владимира Александровича на встроенное нежилое помещение, расположенное в цокольном этаже пятиэтажного жилого дома, кадастровый номер \*\*, находящееся по адресу: \*\*\*\*, общей площадью 103,9 кв.м.».

Изучив материалы дела, заслушав доклад судьи Кириенко Е.В., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Смирнова М.Р. обратилась в суд с иском к Теплых В.А. и Муниципальному образованию «Лысьвенский городской округ», в котором после уточнения требований, просила признать заключенный между Комитетом имущественных отношений администрации муниципального образования «Лысьвенский муниципальный район» и Теплых А.В. договор аренды № \*\* от 22.02.2007 недействительным, применить последствия недействительности сделки, возвратив принадлежащее собственникам многоквартирного дома по ул. \*\*\*\*, г. Лысьвы подвальное помещение, площадью 103,9 кв.м, расположенное в подвальном этаже многоквартирного дома, и исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись об обременении на данное помещение в виде аренды. В обоснование иска указала, что 22.02.2007 между ответчиками был заключен договор аренды № \*\* спорного нежилого помещения

сроком до 09.03.2056 года. Вступившим в законную силу решения Лысьвенского городского суда Пермского края от 07.02.2017 право муниципальной собственности на данное нежилое встроенное помещение признано отсутствующим, этим же решением на это имущество признано право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного жилого дома по ул.\*\*\*\*, в г. Лысьве Пермского края. На основании решения была прекращена запись о государственной регистрации права собственности муниципального образования, но запись об обременении права осталась. Считает, что поскольку оспариваемый договор аренды был заключен со стороны арендодателя неуполномоченным лицом, то указанная сделка недействительна. До настоящего времени подвальным помещением пользуется ответчик Теплых В.А., чем нарушает имущественные права ее как собственника помещения многоквартирного жилого дома по ул.\*\*\*\*, в г. Лысьве Пермского края. На основании ст.ст. 166,167,168, 209, 608 ГК РФ просила иск удовлетворить.

В судебном заседании суда первой инстанции истец Смирнова М.Р., действуя в своих интересах и в интересах третьего лица ТСЖ – 33, на иске настаивала.

Ответчик Теплых В.А. и его представитель Масленников С.В., иск не признали, заявив о пропуске срока исковой давности.

Представитель администрации г. Лысьвы Лукоянова Т.А. в судебном заседании иск не признала.

Судом постановлено указанное выше решение, об отмене которого просят в апелляционных жалобах ответчики Теплых В.А. и администрация города Лысьвы Пермского края.

Ответчик Теплых В.А. в апелляционной жалобе указал на необоснованный отказ суда в применении срока исковой давности, поскольку считает, что положения ст. 208 ГК РФ к спорным правоотношениям не применяются.

Ответчик администрация города Лысьвы Пермского края считает, что судом неверно определены юридически значимые обстоятельства, нарушены нормы материального и процессуального права. Указывает на то, что Смирнова М.Р. не является надлежащим истцом по делу, поскольку не обладает полномочиями действовать в интересах собственников МКД. Необоснованно судом отклонен довод администрации о том, что они не являются надлежащим ответчиком по делу, поскольку стороной договора аренды выступал комитет имущественных отношений администрации муниципального образования «Лысьвенский муниципальный район», выступая при этом самостоятельным юридическим лицом. Считает, что комитет имущественных отношений следовало привлечь к участию в деле

В письменных возражениях Смирнова М.Р. указала на несостоятельность доводов апелляционных жалоб.

В судебное заседание суда апелляционной инстанции лица, участвующие в деле, не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом. В соответствии с положениями статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия рассмотрела дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив законность и обоснованность оспариваемого решения в пределах доводов апелляционных жалоб и возражений ( в соответствии с положениями части 1 статьи 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) судебная коллегия не усматривает оснований для его отмены.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 12.04.2007 на основании распоряжения Комитета по управлению имуществом администрации Пермской области от 16.02.1995 № 94-р было зарегистрировано право собственности Муниципального образования «Лысьвенский муниципальный район» Пермского края на нежилое встроенное помещение подвала, номера на поэтажном плане с 1 по 5, общей площадью 103,9 кв.м, расположенное в цокольном этаже дома по ул.\*\*\* в г. Лысьва. Объекту присвоен кадастровый № \*\*(л.д.11, 12 дело № 2-69/2017).

22.02. 2007 заключен договор аренды указанного помещения, в соответствии с которым Комитет имущественных отношений администрации Лысьвенского муниципального района передал в аренду Теплых В.А. указанный объект недвижимости сроком до 09.03.2056. Право аренды Теплых В.А. зарегистрировано 10.04.2007 (л.д.10-13, л.д.12 дело № 2-69/2017).

Решением Лысьвенского городского суда Пермского края от 07 февраля 2017 года, оставленным без изменения судебной коллегией по гражданским делам Пермского краевого суда от 26 апреля 2017 года признано отсутствующим право муниципальной собственности на нежилое встроенное помещение под кадастровым номером \*\* площадью 103,09 кв.м., номера на поэтажном плане с 1 по 5, расположенное на цокольном (подвальном) этаже многоквартирного дома № \*\* по ул. \*\*\*\* в г. Лысьва Пермского края. Признано право общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного жилого дома по ул. \*\*\*\* в г. Лысьва Пермского края на данное нежилое помещение. При этом, данным судебным решением установлено, что по состоянию на 10.11.1992, то есть на момент появления в спорном многоквартирном жилом доме первого приватизировавшего квартиру собственника, нежилое встроенное помещение подвала, номера на поэтажном плане с 1 по 5, общей площадью 103,9 кв.м, расположенное в цокольном этаже дома по ул.\*\*\* в г. Лысьва стало являться общим имуществом собственников помещений дома. (л.д. 6-9).

Как следует из выписки из Единого государственного реестра недвижимости на основании указанного выше решения суда 09.08.2017 за истцом Смирновой М.Р., как собственником квартиры № \*\* в многоквартирном жилом доме по ул. \*\*\*\*, в г. Лысьва Пермский края, зарегистрировано право общей долевой собственности на нежилое помещение, площадью 103,9 кв.м. расположенное в многоквартирном жилом доме с кадастровым номером \*\* (ранее присвоенный № \*\*). Помимо того, осуществлена регистрация обременения права собственности в виде аренды Теплых В.А. на срок по 09.03.2056 (л.д.13-17).

Разрешая спор и удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из того, что спорное нежилое помещение стало являться общим имуществом собственников помещения дома № \*\* по у. \*\*\*\* в г. Лысьва с момента появления первого собственника, приватизировавшего квартиру в данном доме, то есть с 10.11.1992 года, вне зависимости от его регистрации. Данное право было подтверждено вступившим в силу решением Лысьвенского городского суда Пермского края от 07.02.2017 года. В связи с наличием данных обстоятельств, суд первой инстанции при разрешении настоящего спора, со ссылкой на положения ст.ст. 167, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришел к обоснованному выводу, что муниципальное образование не вправе было распоряжаться нежилым помещением путем заключения договора аренды, а следовательно, данный договор аренды встроенного нежилого помещения, расположенного в цокольном этаже по адресу: \*\*\*\*, заключенный 22 февраля 2007 года между комитетом имущественных отношений администрации муниципального образования «Лысьвенский муниципальный районе» и Теплых В.А. является ничтожным.

Судебная коллегия считает, что выводы суда являются верными, должным образом мотивированными, соответствующими фактическим обстоятельствам дела и требованиям законодательства.

В соответствии с п. п. 1, 2 ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (п. 1). Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (п. 2).

Согласно ч. 2 ст. 36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных этим кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Таким образом, собственнику помещения в многоквартирном доме принадлежит безусловное и неотчуждаемое право на пользование общим имуществом многоквартирного дома.

При этом какие-либо способы ограничения или лишения собственника помещения в многоквартирном доме такого права действующим законодательством не предусмотрены.

Статья 304 ГК РФ предусматривает, что собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения, предоставляя собственнику защиту от действий, не связанных с лишением владения, в том числе от действий собственника (владельца) соседнего земельного участка.

Статья 606 ГК РФ устанавливает, что по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В силу положений статьи 608 ГК РФ, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Установив, что на момент заключения договора аренды, предмет договора не находился в муниципальной собственности, суд первой инстанции правильно руководствовался указанными нормами права и пришел к выводу о том, что комитет имущественных отношений администрации муниципального образования «Лысьвенский муниципальный район» не обладал правом на заключение такого договора, в связи с чем признал указанный договор недействительным.

В силу п. 1 ст. 167 ГК РФ, недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Согласно п. 2 при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Признав договор аренды недействительным, суд первой инстанции правильно прекратил право аренды Теплых В.А. нежилого помещения, истребовал его из владения ответчика в общую долевую собственность собственников помещений многоквартирного дома.

При разрешении спора, судом первой инстанции верно определены юридически значимые обстоятельства дела, правильно применены нормы материального и процессуального права, собранным по делу доказательствам дана надлежащая правовая оценка, выводы суда в полной мере соответствуют обстоятельствам дела. Мотивы, по которым суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения требований истца, а также оценка доказательств, подтверждающих эти выводы, приведены в мотивировочной части решения суда, и считать их неправильными у судебной коллегии не имеется оснований.

Доводы апелляционной жалобы ответчика Теплых В.А. о пропуске срока исковой давности были предметом оценки при разрешении спора по существу и обоснованно отклонены, поскольку, как верно указал суд первой инстанции, исходя из предмета и основания иска, на спорные правоотношения в силу положений абз. 5 ст. 208 ГК РФ, исковая давность не распространяется.

Не влекут отмену судебного решения и доводы апелляционной жалобы администрации города Лысьва Пермского края о ненадлежащем истце и ненадлежащем ответчике в лице администрации, поскольку они являются несостоятельными, также были обоснованно отклонены судом первой инстанции.

Таким образом, доводы апелляционных жалоб по существу рассмотренного спора не подрывают правильности выводов суда, не могут повлиять на правильность определения прав и обязанностей сторон в рамках спорных правоотношений, не свидетельствуют о наличии оснований к отмене судебного решения.

Руководствуясь ст.ст. 199, 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

Решение Лысьвенского городского суда Пермского края от 17 апреля 2018 года оставить без изменения, апелляционную жалобу Теплых Владимира Александровича и администрации города Лысьвы Пермского края – без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи: