



Шестой арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 06АП-5096/2011

16 декабря 2011 года

г. Хабаровск

Резолютивная часть постановления объявлена 13 декабря 2011 года.

Полный текст постановления изготовлен 16 декабря 2011 года.

Шестой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Дроздовой В.Г.

судей Волковой М.О., Тихоненко А. А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Усановой Т.В.

при участии в заседании:

от Общества с ограниченной ответственностью «Восток-Интер-Сервис»:

Малютин А.И., директор, выписка из протокола общего собрания от 10.01.2011 № 2; Плахотник Н.А., представитель по доверенности от 01.04.2011;

от Общества с ограниченной ответственностью «Компания Техмашсервис»: Котов В.Н., директор, выписка из Единого государственного реестра юридических лиц от 13.04.2011; Рябинин Д.А., представитель по доверенности от 29.11.2011;

от Общества с ограниченной ответственностью «РТД Пласт»: не явились;

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Компания Техмашсервис»

на решение от 06 сентября 2011 года

по делу № А73-4785/2011

Арбитражного суда Хабаровского края

принятое судьей Букиной Е.А.

по иску Общества с ограниченной ответственностью «Восток-Интер-Сервис»
к Обществу с ограниченной ответственностью «Компания Техмашсервис»

об освобождении нежилого помещения и земельного участка

третье лицо: Общество с ограниченной ответственностью «РТД Пласт»

УСТАНОВИЛ:

В Арбитражный суд Хабаровского края обратилось Общество с ограниченной ответственностью «Восток-Интер-Сервис» (далее по тексту – ООО «Восток-Интер-Сервис», истец, ОГРН 1032700450595, адрес места нахождения г. Хабаровск, ул. Окружная, д. 16) к Обществу с ограниченной ответственностью «Компания Техмашсервис» (далее по тексту – ООО «Компания Техмашсервис», ответчик, ОГРН 1062721017435, адрес места нахождения г. Хабаровск, ул. Панфиловцев, д. 16, оф. 136) с иском, уточненным в порядке, установленном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) об обязанности освободить нежилые помещения площадью 681,91 кв.м. на 1-м этаже 1-23, на втором этаже – 1-15, на третьем этаже 1-11 нежилого здания, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Окружная, 16, и земельный участок площадью 1 683,95 кв.м.

Определением от 08.06.2011 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Общество с ограниченной ответственностью «РТД Пласт» (далее – ООО «РТД Пласт», третье лицо).

Решением от 06.09.2011 иск удовлетворен. При принятии решения суд первой инстанции исходил из того, что спорное нежилое здание и земельный участок находятся в общей долевой собственности ООО «Восток-Интер-Сервис», которому принадлежит 37/100 доли, и ООО «РТД Пласт», которому принадлежит 63/100 доли; ответчиком не представлены доказательства наличия законных оснований пользования спорными нежилыми помещениями и земельным участком.

В апелляционной жалобе ООО «Компания Техмашсервис» указывает, что спорные помещения занимает по договору аренды нежилого помещения от 01.12.2006 № АР-01, акта приема-передачи от 01.12.2006.

В отзыве на апелляционную жалобу истец отклонил доводы жалобы.

Представитель ООО «Компания Техмашсервис» в заседании апелляционного суда настаивал на удовлетворении апелляционной жалобы; представитель ООО «Восток-Интер-Сервис» отклонил жалобу, указав, что договор аренды у него отсутствует, просил решение суда оставить без изменений, а апелляционную жалобу без удовлетворения.

ООО «РТД Пласт», извещено о времени и месте рассмотрения жалобы надлежащим образом, но своего представителя в суд апелляционной инстанции не направило.

Апелляционная жалоба рассмотрена в отсутствие третьего лица в соответствии со статьей 156 АПК РФ.

Заслушав представителей сторон, исследовав доказательства, приобщенные к материалам дела, обсудив доводы апелляционной жалобы и отзыва на нее, Шестой арбитражный апелляционный суд пришел к следующим выводам.

Как видно из материалов дела, ООО «Восток-Интер-Сервис» принадлежит 37/100 доли в праве общей долевой собственности на административно – производственное здание, инв. № 15131, литер А, А1, кадастровый номер 27:23:659:16/15131 Лит. А, расположенное по адресу г. Хабаровск, ул. Окружная, д.16, что подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 28.04.2003 серии 27 АА № 075757.

63/100 доли в праве общей долевой собственности на указанный объект недвижимости принадлежит ООО «РТД Пласт» (свидетельство государственной регистрации права от 12.11.2008 серии 27-АВ № 288914).

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 18.02.2009 серии 27-АВ № 276262 ООО «Восток-Интер-Сервис» принадлежит 37/100 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок под административно-производственным зданием, общей площадью 1683,95 кв.м. по адресу г. Хабаровск, ул. Окружная, 16. ООО «РТД Пласт» принадлежит 63/100 доли в праве общей долевой собственности на названный земельный

участок, что следует из содержания свидетельства о государственной регистрации права от 18.02.2009 серии 27-АВ № 276263.

Истцом и третьим лицом составлены акты от 30.06.2011, от 05.09.2011, согласно которым в административно – производственном здании по адресу г. Хабаровск, ул. Окружная, д. 16, а также на прилегающей территории земельного участка, находятся имущество и техника, принадлежащие ООО «Компания «Техмашсервис».

Претензии истца оставлены ответчиком без удовлетворения, что послужило основанием обращения ООО «Восток-Интер-Сервис» в арбитражный суд.

ООО «РТД Пласт» при рассмотрении дела судом первой инстанции указало, что не имеет претензий к истцу и ответчику, поскольку территория каждого предприятия огорожена, границы определены.

В силу статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ГК РФ) собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что отсутствуют правовые основания занятия ответчиком спорных помещений и земельного участка под зданием.

Вместе с тем, ООО «Компания Техмашсервис» представлен в суд апелляционной инстанции договор аренды нежилого помещения от 01.12.2006 № АР-01, заключенный ООО «Восток-Интер-Сервис» (арендодатель) и ООО «Компания Техмашсервис» (арендатор).

Пунктом 1.1 названного договора предусмотрено, что его предметом являются нежилые помещения 1 этаж пом. с № 1 по № 23, общей площадью 317,9 кв.м. в административно-производственном здании инв. № 15131 Литер А, А1, кадастровый номер 27:23:659:16/15131 Лит. А, расположенном по адресу г. Хабаровск, ул. Окружная, д.16.

Согласно пункту 4.1 договора, данный договор заключен на неопределенный срок (бессрочно).

По акту приема-передачи от 01.12.2006 ООО «Восток-Интер-Сервис» передало ООО «Компания Техмашсервис» пом. с № 1 по № 23 в названном здании.

Суду апелляционной инстанции ответчиком в судебном заседании предоставлялся на обозрение оригинал данного договора, акта приема-передачи от 01.12.2006, схемы.

Представитель истца пояснил, что указанные документы у него отсутствуют, вместе с тем, указал, что со стороны ООО «Восток-Интер-Сервис» договор и акт подписаны Саввовым М.Н., являвшимся директором названного общества на момент подписания договора аренды, что также подтверждено выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц от 22.03.2011 № 731.

Представителем ответчика в судебном заседании вручены представителю истца копии названных выше договора, акта.

На основании статьи 268 АПК РФ арбитражным судом апелляционной инстанции удовлетворено ходатайство ответчика о приобщении к материалам дела копий договора от 01.12.2006 № АР-01, акта приема – передачи от 01.12.2006 и схемы.

Достоверность и подлинность указанных договора, акта истцом не оспорены в порядке, установленном статьей 161 и иными нормами АПК РФ. Само по себе отсутствие указанных документов в ответчика не является обстоятельством, исключающим их подлинность и договорные отношения сторон.

В силу статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Из содержания договора аренды от 01.12.2006 № АР-01, следует, что сторонами согласованы все его существенные условия, в связи с чем основания считать его незаключенным отсутствуют.

Договор от 01.12.2006 не зарегистрирован. Вместе с тем, согласно пункту 4.1 данного договора он заключен на неопределенный срок, в связи с чем на основании статьи 651 ГК РФ, а также согласно Информационному письму Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 № 53, государственная регистрация такого договора не требуется.

Истцом не представлены доказательства расторжения указанного договора.

Ссылка представителя ООО «Восток-Интер-Сервис» на письмо без номера и даты (л.д. 18) не может быть принята судом апелляционной инстанции как доказательство того, что истец отказался от договора аренды в соответствии со статьей 610 ГК РФ, поскольку в названном письме указание на то, что истец отказывается от договора аренды, отсутствует.

Таким образом, представленными ответчиком доказательствами подтверждено, что помещениями 1-23, принадлежащими истцу, ООО «Компания Техмашсервис» пользуется на законных основаниях, в связи с чем в иске ООО «Восток-Интер-Сервис» об освобождении названных помещений следует отказать. По приведенным основаниям решение суда подлежит изменению, как принятое без учета всех обстоятельств по делу.

Вместе с тем, судом первой инстанции обоснованно указано на то, что доказательства наличия правовых оснований пользования помещениями на втором этаже – 1-15, на третьем этаже 1-11 нежилого здания, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Окружная, 16, а также земельным участком, принадлежащими истцу, ответчик не представил.

Между тем, согласно статье 65 АПК РФ, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Следовательно, арбитражный суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу об обязанности ответчика освободить названные помещения и земельный участок.

Судебные расходы по апелляционной жалобе в соответствии со статьей 110 АПК РФ отнесены на истца.

Руководствуясь статьями 258, 268-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Шестой арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Хабаровского края от 06 сентября 2011 года по делу № А73-4785/2011 изменить. В удовлетворении иска Общества с ограниченной ответственностью «Восток-Интер-Сервис»,

ОГРН 1032700450595, об обязанности Общества с ограниченной ответственностью «Компания Техмашсервис», ОГРН 1062721017435, освободить помещения № 1-23 площадью 317,9 кв.м. на первом этаже здания по адресу г. Хабаровск, ул. Окружная, 16, отказать. В остальной части решение оставить без изменений, а апелляционную жалобу без удовлетворения.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Восток-Интер-Сервис», ОГРН 1032700450595, в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Компания Техмашсервис», ОГРН 1062721017435, государственную пошлину по апелляционной жалобе в сумме 2000 рублей.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в арбитражный суд кассационной инстанции в установленном законом порядке.

Председательствующий

В.Г. Дроздова

Судьи

М.О. Волкова

А.А. Тихоненко