

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ****ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****Р Е Ш Е Н И Е**

16 мая 2018 года

Дело № А33-4333/2018

Красноярск

Резолютивная часть решения объявлена 10 мая 2018 года.  
В полном объеме решение изготовлено 16 мая 2018 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе судьи Полищук Е.В., рассмотрев в судебном заседании дело по иску департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска (ИНН 2466010657, ОГРН 1032402940800, г. Красноярск)

к обществу с ограниченной ответственностью «Мясопотам» (ИНН 2464252587, ОГРН 1132468026338, г. Красноярск)

об истребовании имущества из чужого незаконного владения,  
в присутствии:

от ответчика: Забара И.А., представителя по доверенности от 11.01.2017,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Курсиновой К.Ю.,

**установил:**

департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Красноярского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Мясопотам» (далее – ответчик) об обязанности ответчика в течение 30 дней со дня вступления в законную силу освободить незаконно занимаемые нежилые помещения № 1-20, № 24, № 26-30, № 32, № 36-49, № 54-56, № 58, № 60 № 62 в отдельно стоящем здании по адресу: г. Красноярск, Свердловский район, ул. Парашютная, 14а.

Исковое заявление принято к производству суда. Определением от 06.03.2018 возбуждено производство по делу, назначено предварительное судебное заседание и судебное заседание. Судебное заседание откладывалось. Сведения о дате и месте слушания размещены на сайте Арбитражного суда Красноярского края.

Истец для участия в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом в соответствии со статьей 123 АПК РФ, возражений о рассмотрении дела в его отсутствие не заявил. В соответствии с частью 3 статьи 156 АПК РФ судебное заседание проводится в отсутствие истца.

Ответчик исковые требования не признал, просил в удовлетворении требований отказать, ссылаясь на то, что помещения № 1-6 переданы ответчику по договору аренды, акты проверок составлены истцом в одностороннем порядке, из которых не следует, что помещения используются ответчиком.

**При рассмотрении дела установлены следующие, имеющие значение для рассмотрения спора, обстоятельства.**

Распоряжением администрации города Красноярска от 17.07.2013 ответчику предоставлены нежилые помещения № 1 площадью 486,9 кв.м., № 2 площадью 35,3 кв.м.,

№ 3 площадью 44,9 кв.м., № 4 площадью 24,7 кв.м., № 5 площадью 16,9 кв.м., № 6 площадью 248,0 кв.м., № 21 площадью 8,6 кв.м., № 22 площадью 10,9 кв.м., № 33 площадью 414,3 кв.м., № 34 площадью 137,1 кв.м., № 35 площадью 5,9 кв.м., № 50 площадью 128,0 кв.м., № 52 площадью 298,6 кв.м., № 53 площадью 116,4 кв.м., № 57 площадью 115,7 кв.м., № 59 площадью 30,3 кв.м., № 61 площадью 37,9 кв.м., общей площадью 2160,4 кв.м., балансовой стоимостью на дату передачи 1390,8786 тысяч рублей, расположенные в г. Красноярске по адресу: ул. Парашютная, 14а, для размещения производственных помещений.

Между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) подписан договор аренды нежилого помещения от 19.07.2013 № 12500 (далее – договор), в соответствии с пунктом 1.1 которого арендодатель обязуется передать арендатору по акту приема-передачи, а арендатор обязуется принять во временное пользование нежилые помещения № 1 площадью 486,9 кв.м., № 2 площадью 35,3 кв.м., № 3 площадью 44,9 кв.м., № 4 площадью 24,7 кв.м., № 5 площадью 16,9 кв.м., № 6 площадью 248,0 кв.м., № 21 площадью 8,6 кв.м., № 22 площадью 10,9 кв.м., № 33 площадью 414,3 кв.м., № 34 площадью 137,1 кв.м., № 35 площадью 5,9 кв.м., № 50 площадью 128,0 кв.м., № 52 площадью 298,6 кв.м., № 53 площадью 116,4 кв.м., № 57 площадью 115,7 кв.м., № 59 площадью 30,3 кв.м., № 61 площадью 37,9 кв.м., общей площадью 2160,4 кв.м., балансовой стоимостью на дату передачи 1390,8786 тысяч рублей, расположенные в г. Красноярске по адресу: ул. Парашютная, 14а, для размещения производственных помещений. Срок действия настоящего договора устанавливается с 17.07.2013 по 17.07.2018 (пункт 2.1 договора). Договор прошел государственную регистрацию, о чем свидетельствует соответствующая запись.

По акту приема-передачи (приложение № 1 к договору) арендатор принял имущество, датой фактической передачи нежилого помещения во временное пользование арендатору стороны согласовали считать 17.07.2013, на момент приема-передачи нежилые помещения соответствуют техническим паспортам от 13.12.2010, от 05.08.2011.

В материалы дела представлен поэтажный план спорного здания к передаваемым по договору помещениям, экспликация к поэтажному плану помещения.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 18.01.2018 спорное здание с кадастровым номером 24:50:0700252:54, площадью 4897,4 кв.м., расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Парашютная, д. 14 А, принадлежит на праве собственности муниципальному образованию город Красноярск, зарегистрировано право аренды ответчика по договору с 06.08.2013 по 17.07.2018. В отношении спорного здания представлена выписка из реестра муниципальной собственности от 17.01.2018 № 71.

Актом проверки от 20.02.2017 № 73, составленным главными специалистами отдела муниципального контроля истца, проведена проверка отдельно-стоящих нежилых зданий, расположенных по адресу: ул. Парашютная, 14а, ул. Парашютная, 14а, строение 1. Установлено, что часть здания по адресу ул. Парашютная, 14а передана ответчику по договору аренды до 17.07.2018. Представитель ответчика отказался впустить представителей департамента в здание. К акту представлены фотография нечитаемого акта, помещения со стороны двери и окна, территории, внешней стены здания, двери.

Актом проверки от 03.07.2017 № 593, составленным главным специалистом отдела муниципального контроля истца, проведена проверка отдельно-стоящих нежилых зданий, расположенных по адресу: ул. Парашютная, 14а, ул. Парашютная, 14а, строение 1. Установлено, что часть здания по адресу ул. Парашютная, 14а передана ответчику по договору аренды до 17.07.2018. Фактически арендатор использует все здание за исключением помещения 40, расположенного на третьем этаже. К акту представлены фотографии помещения со шкафами, внешних стен здания, коридора (2 шт.), помещения с коробками, помещения с диванами, помещения с креслом и коробкой, двери, помещения с комнатным растением, помещения со стеллажом, помещений с рабочими столами, помещений цехов, прилавка.

Уведомлением от 04.09.2017 № 7/1-01-2017 прокуратура сообщила ответчику о проведении проверки. Согласно акту осмотра здания от 06.09.2017 помощником прокурора в присутствии ответчика установлено, что на 3 этаже используются помещения №№ 52, 61, 50, 53. В другую часть 3 этажа свободный доступ отсутствует. На 2 этаже используются помещения №№ 34, 35, 33. В остальную часть здания доступ отсутствует. На 1 этаже используются помещения №№ 1, 57, 2, 3, 4, 5, 6 согласно условиям договора, а также помещения №№ 7, 8, 9, 10, 11, 58, 14, 15, 16, на которых расположена картонная и иная продукция, химикаты для продления срока годности продукции, халаты и иные ножи для резки продукции. При этом в помещении № 6 визуально установлено, что расположена аппаратура, в которой находятся мясные остатки. Помещения №№ 17, 18, 19, 20, 21 используются неустановленными людьми, имеются рабочие, холодильные камеры в работающем состоянии. Представителем ООО «Мясопотам» указано на то, что указанные помещения данной организацией не используются.

Акт осмотра здания от 06.09.2017 подписан ответчиком с замечаниями: помещение № 34 не осматривалось, на 1 этаже осматривались помещения №№ 1-6, 57, иные помещения ответчиком не осматривались. В помещениях №№ 7-11, 58, 14-16 расположены различные вещи, к которым ответчик не имеет отношения.

Уведомлением от 14.09.2017 № 22725-ги истец просил ответчика передать помещения №№ 1-20, 24, 26-30, 32, 36-49, 54-56, 58, 60, 62 в спорном помещении, не чинить препятствия в возврате нежилых помещений.

Письмом от 25.09.2017, полученным истцом 26.09.2017, ответчик сообщил, что не использует помещения без договорных отношений в спорном здании, препятствия ответчик не чинит, оставил контактные данные представителя.

Актом проверки от 16.10.2017 № 864, составленным главным специалистом отдела муниципального контроля истца с участием помощника прокурора, проведена проверка отдельно-стоящих нежилых зданий, расположенных по адресу: ул. Парашютная, 14а, ул. Парашютная, 14а, строение 1. Установлено, что часть здания по адресу ул. Парашютная, 14а передана ответчику по договору аренды до 17.07.2018. Генеральный директор общества отказался впустить представителей департамента и прокуратуры в здание. К акту представлены фотографии внешней стены здания (2 шт.), помещения в сторону двери и в сторону окна.

Письмом от 17.01.2018 № 5149-2018, направленным 19.01.2018, истец просил ответчика освободить помещения №№ 1-20, 24, 26-30, 32, 36-49, 54-56, 58, 60, 62 в спорном помещении.

Письмом от 23.01.2018, полученным истцом 24.01.2018, ответчик сообщил, что ранее направлял ответ от 25.09.2017, требования не нашли своего подтверждения, ответчик указанные вне договора помещения не занимает.

Ответчик представил протокол судебного заседания от 20.02.2017 с участием представителя.

Ссылаясь на то, что помещения № 1-20, № 24, № 26-30, № 32, № 36-49, № 54-56, № 58, № 60 № 62 в спорном здании используются ответчиком без законных оснований, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

**Исследовав представленные доказательства, оценив доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд пришел к следующим выводам.**

В статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусмотрены способы защиты гражданских прав, а также указано, что защита гражданских прав осуществляется и иными способами, предусмотренными законом.

При этом избираемый способ защиты в случае удовлетворения требований истца должен привести к восстановлению его нарушенных или оспариваемых прав.

Из смысла положений статей 1, 11, 12 ГК РФ и статьи 4 АПК РФ следует, что условием предоставления судебной защиты лицу, обратившемуся в суд с соответствующим требованием, является установление наличия у истца принадлежащего ему субъективного

материального права или охраняемого законом интереса, а также факта его нарушения непосредственно ответчиком. При этом реализация предусмотренных законом способов защиты гражданских прав путем предъявления иска в арбитражный суд возможна только в том случае, когда такое обращение в суд способно восстановить нарушенные или оспариваемые права и законные интересы.

В соответствии со статьей 301 ГК РФ собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Из указанной нормы, с учетом разъяснений, содержащихся в пунктах 32, 34, 36 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», следует, что при рассмотрении виндикационного иска необходимо установить следующие обстоятельства: наличие права собственности на истребуемое имущество, наличие индивидуально-определенного имущества у незаконного владельца в натуре, незаконность владения ответчиком спорным имуществом, отсутствие между истцом и ответчиком отношений обязательственного характера по поводу истребуемого имущества.

Обязанность доказывания указанных обстоятельств в силу статьи 65 АПК РФ возложена на истца.

Согласно пункту 2 статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности

В соответствии с пунктом 2 статьи 125 ГК РФ от имени муниципальных образований своими действиями могут приобретать и осуществлять права и обязанности, указанные в пункте 1 названной статьи, органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» органы местного самоуправления от имени муниципального образования самостоятельно владеют, пользуются и распоряжаются муниципальным имуществом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Согласно Положению о Департаменте муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск, утвержденному распоряжением администрации города Красноярск от 23.05.2013 № 110-р, Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск (далее - Департамент) является органом администрации города Красноярск, осуществляющим управление и распоряжение муниципальной собственностью г. Красноярск (пункт 1); Департамент управляет и распоряжается муниципальным имуществом, а также землями и лесами, государственная собственность на которые не разграничена, находящимися на территории города Красноярск, передавая их по договору в аренду и иное возмездное и безвозмездное пользование (пункт 25); осуществляет контроль за использованием объектов муниципальной собственности, в том числе находящихся в залоге, а также за соблюдением арендаторами, другими пользователями объектов муниципальной собственности условий заключенных с ними договоров аренды, пользования (пункт 59); Департамент для осуществления возложенных на него задач и функций имеет право: выступать стороной по договору, представителем при совершении сделок с муниципальным имуществом, в том числе земельными, лесными участками, муниципальными предприятиями в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и актами администрации города, Красноярского городского Совета депутатов; представлять интересы Департамента по вопросам, отнесенным к его компетенции, в судебных и других органах при рассмотрении судебных, арбитражных и иных дел (пункт 68).

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 18.01.2018 спорное здание с кадастровым номером 24:50:0700252:54, площадью 4897,4 кв.м., расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Парашютная, д. 14 А, принадлежит на праве собственности муниципальному образованию город Красноярск, что подтверждает наличие права собственности муниципального образования на истребуемое имущество.

Как следует из материалов дела, между истцом (арендодатель) и ответчиком (арендатор) заключен договор аренды нежилого помещения от 19.07.2013 № 12500, в соответствии с пунктом 1.1 которого арендодатель обязуется передать арендатору по акту приема-передачи, а арендатор обязуется принять во временное пользование нежилые помещения № 1 площадью 486,9 кв.м., № 2 площадью 35,3 кв.м., № 3 площадью 44,9 кв.м., № 4 площадью 24,7 кв.м., № 5 площадью 16,9 кв.м., № 6 площадью 248,0 кв.м., № 21 площадью 8,6 кв.м., № 22 площадью 10,9 кв.м., № 33 площадью 414,3 кв.м., № 34 площадью 137,1 кв.м., № 35 площадью 5,9 кв.м., № 50 площадью 128,0 кв.м., № 52 площадью 298,6 кв.м., № 53 площадью 116,4 кв.м., № 57 площадью 115,7 кв.м., № 59 площадью 30,3 кв.м., № 61 площадью 37,9 кв.м., общей площадью 2160,4 кв.м., балансовой стоимостью на дату передачи 1390,8786 тысяч рублей, расположенные в г. Красноярске по адресу: ул. Парашютная, 14а, для размещения производственных помещений. Срок действия настоящего договора устанавливается с 17.07.2013 по 17.07.2018 (пункт 2.1 договора).

Договор прошел государственную регистрацию, о чем свидетельствует соответствующая запись, в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 18.01.2018 в отношении спорного здания с кадастровым номером 24:50:0700252:54, площадью 4897,4 кв.м, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Парашютная, д. 14 А, зарегистрировано право аренды ответчика по вышеуказанному договору с 06.08.2013 по 17.07.2018.

В силу статьи 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно пункту 1 статьи 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Следовательно, помещения №№ 1-6 заняты ответчиком на основании договора аренды нежилого помещения от 19.07.2013 № 12500, срок действия которого не истек, суд приходит к выводу о том, что доказательства отсутствия между истцом и ответчиком отношений обязательственного характера по поводу истребуемого имущества, нарушения прав истца в материалы дела не представлены, в связи с чем суд отказывает истцу в удовлетворении заявленных требований в отношении помещений №№ 1-6.

В качестве доказательства владения ответчиком помещениями №№ 7-20, № 24, № 26-30, № 32, № 36-49, № 54-56, № 58, № 60 № 62 истец представил акты проверки от 20.02.2017 № 73, от 03.07.2017 № 593, от 16.10.2017 № 864.

Оценив представленные истцом в материалы дела доказательства в соответствии со статьей 71 АПК РФ, суд приходит к выводу о том, что они не подтверждают доводы истца об использовании ответчиком спорных помещений. Акт осмотра, составленный в одностороннем порядке, не может быть принят судом в качестве объективного и достоверного доказательства в подтверждение указанных фактов. Доказательств приглашения ответчика для осмотра спорных помещений истцом в материалы дела не представлено. Из представленных актов и фотографий не представляется возможным установить факт владения ответчиком спорными помещениями, факт принадлежности находящегося в помещениях имущества ответчику.

Согласно актам проверки от 20.02.2017 № 73, составленным главными специалистами отдела муниципального контроля истца, и от 16.10.2017 № 864, составленным главным

специалистом отдела муниципального контроля истца с участием помощника прокурора, ответчик 20.02.2017 отказался впустить представителей департамента и 16.10.2017 представителя департамента и прокуратуры в здание. Факт владения спорными помещениями ответчиком указанными актами не установлен.

Ответчик оспаривает факт владения им спорными помещениями, представил в материалы дела акт осмотра здания от 06.09.2017, составленный помощником прокурора с участием представителя ответчика. В судебном заседании представитель ответчика пояснил, что спорными помещениями не владеет, истец является собственником спорных помещений, доступ в которые ответчик не ограничивает; считает возможным осмотр находящихся в аренде у ответчика помещений при согласовании времени осмотра, для чего предоставлял истцу контактный номер телефона представителя ответчика; истец с соответствующим обращением для проведения осмотра как находящихся в аренде у ответчика помещений, так и спорных помещений, принадлежащих истцу на праве собственности, к ответчику не обращался.

Согласно акту осмотра здания от 06.09.2017 помощником прокурора в присутствии ответчика установлено, что используются помещения, переданные ответчику по договору аренды, в остальную часть здания доступ отсутствует. В помещениях №№ 7-11, № 14-16 и № 58 расположено имущество, однако, в акте отсутствует информация о принадлежности имущества ответчику или иному лицу. Помещения №№ 17-20 используются неустановленными людьми, имеются рабочие, холодильные камеры в работающем состоянии. Представителем ООО «Мясопотам» указано на то, что указанные помещения данной организацией не используются. Акт осмотра здания от 06.09.2017 подписан ответчиком с замечаниями, в том числе в помещениях №№ 7-11, 58, 14-16 расположены различные вещи, к которым ответчик не имеет отношения.

Доказательств, подтверждающих факт владения ответчиком спорными помещениями, факт принадлежности ответчику обнаруженного в части помещений имущества, истцом в материалы дела не представлено.

Письмами от 25.09.2017, от 23.01.2018 ответчик сообщил, что не использует помещения без договорных отношений в спорном здании, оставлял контактные данные представителя для связи и проведения совместного осмотра спорных помещений.

Кроме того, истцом в материалы дела не представлено доказательств невозможности передачи спорных помещений в аренду иным лицам в связи с владением спорными помещениями ответчиком.

Оценив в порядке статьи 71 АПК РФ имеющиеся в деле доказательства в их совокупности, суд приходит к вводу, что истец не доказал факт незаконного владения ответчиком помещениями №№ 7-20, № 24, № 26-30, № 32, № 36-49, № 54-56, № 58, № 60 № 62, помещениями №№ 1-6 ответчик владеет на основании договора аренды нежилого помещения от 19.07.2013 № 12500, срок действия которого не истек, в связи с чем основания для удовлетворения заявленных требований отсутствуют.

Поскольку истец в силу подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобожден от уплаты государственной пошлины, то государственная пошлина не подлежит взысканию.

Настоящее решение выполнено в форме электронного документа, подписано усиленной квалифицированной электронной подписью судьи и считается направленным лицам, участвующим в деле, посредством размещения на официальном сайте суда в сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа (код доступа - ).

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

**РЕШИЛ:**

в удовлетворении исковых требований отказать.

Разъяснить лицам, участвующим в деле, что настоящее решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия путём подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный апелляционный суд.

Апелляционная жалоба на настоящее решение подаётся через Арбитражный суд Красноярского края.

Судья

Е.В. Полищук