

РЕШЕНИЕ  
именем Российской Федерации

5 декабря 2008 года Железнодорожный районный суд города Самары в составе:  
Председательствующего Вельминой И.Н.

При секретаре Рахмановой Ю.П.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Главы городского округа Самара к МП «Архитектурно-планировочное бюро», Департаменту управления имуществом г.о.Самара, Веригу Алексею Константиновичу, Алибекову Олегу Евгеньевичу, Хавкунову Игорю Александровичу о признании сделки ничтожной и применении последствий ничтожной сделки в виде возврата из чужого незаконного владения

УСТАНОВИЛ:

Глава г.о.Самара обратился в суд с иском к МП «Архитектурно-планировочное бюро», Департаменту управления имуществом г.о.Самара, Веригу Алексею Константиновичу, Алибекову Олегу Евгеньевичу, Хавкунову Игорю Александровичу о признании сделки ничтожной и применении последствий ничтожной сделки в виде возврата из чужого незаконного владения, указав, что нежилое помещение, общей площадью 238 кв.м., 1 этаж комнаты №№ 19-23, 23', 23'', 24-27, 27а, 28, 29, расположенное по адресу: г. Самара, Железнодорожный район, ул. Дзержинского, д. 2 находилось в муниципальной собственности (ст. 215 ГК РФ).

Согласно приказа Комитета по управлению имуществом г. Самара от 16 мая 2005 г. № 611 и акта приема-передачи от 17 мая 2005 г. (в настоящее время Департамент), нежилое помещение было передано в хозяйственное ведение МУП «Архитектурно-планировочное бюро», порядок пользования им определялся договором от 16 мая 2005 г. № 000230Х о порядке использования имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения.

Хозяйственное ведение за МП «Архитектурно-планировочное бюро» зарегистрировано в Главном Управлении Федеральной Регистрационной службы по Самарской области 17 июня 2005 г. (свидетельство 63-АБ № 579219 от 21 июня 2005г.)

11 августа 2005 г. между МП «Архитектурно-планировочное бюро» и Веригу А. К. был заключен договор № 109 купли-продажи нежилого помещения в собственность и 11 августа 2005 г. оно было передано ему по акту приема-передачи.

14 ноября 2005 г. право собственности на данное помещение было зарегистрировано за ответчиком Веригу А. К.

От Веригу А. К. нежилое помещение было отчуждено в собственность Алибекову О. Е., право собственности, на которое за последним было зарегистрировано 14 августа 2006 г.

От Алибекова О. Е. нежилое помещение было отчуждено в собственность Хавкунову И. А., право собственности, на которое за последним было зарегистрировано 17 мая 2007 г.

Данные сделки ничтожны по следующим основаниям.

Согласно ст. 168 ГК РФ сделка не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Согласно п. ст. 45 Устава Городского округа Самара (далее по тексту ГОС), принятого решением Думы городского округа Самара от 10 июля 2006 года №294 и зарегистрированным Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по Приволжскому федеральному округу 18 июля 2006 года (свидетельство № Р11633010002006001) «От имени городского округа Самара права собственника в отношении муниципального имущества осуществляют Глава городского округа Самара...». Из требований ст. 209 ГК РФ дословно следует, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом 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.»

От имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления и лица, указанные в пункте 2 статьи 125 ГК РФ.

Статьей 2 ФЗ от 14 ноября 2002 г. №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» предусмотрено, что от имени муниципального образования права собственника осуществляют органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов.

Из Устава городского округа Самара от 31 марта 2005 г. и действующего на момент совершения сделки следует, что в ведении городского округа находятся вопросы местного значения, в число которых входят следующие вопросы:- владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности городского округа; (статья 15).

Глава городского округа от имени городского округа приобретает и осуществляет имущественные и иные права и обязанности, выступают в суде без доверенности. (Статья 42).

К полномочиям Администрации городского округа относится: управление и распоряжение муниципальной собственностью;

Ст. 295 ГК РФ предусмотрено обязательное согласие собственника на совершение отчуждения муниципальным предприятием имущества, находящегося у него в хозяйственном ведении.

Эти же требования прописаны в п. 10 ст. 20 ФЗ от 14 ноября 2002 г. №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» согласно которой, собственник имущества муниципального предприятия дает согласие на распоряжение недвижимым имуществом...»

Таким образом, из вышеуказанного следует, что сделка купли-продажи была совершена неуполномоченным на ее совершение муниципальным предприятием «Архитектурно-планировочное бюро».

Согласно п. 4 ст. 42 ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» сделки приватизации муниципального имущества совершенные лицами, не уполномоченными на совершение указанных сделок признаются ничтожными.

Сделка ничтожна и вследствие того, что собственник имущества Глава ГОС не дал согласия на совершение крупной сделки, обязательность которой предусмотрена ст. 23 ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях». Крупной сделкой признается сделка стоимость которой превышает десять процентов от уставного капитала, которой у МП «Архитектурно-планировочное бюро» составляет 100 000 рублей и следовательно на совершение сделки превышающей 10 000 рублей необходимо согласие собственника, которого в настоящем случае не давалось.

Сделка ничтожна и как нарушающая требования ст. 173 ГК РФ, согласно которой совершение сделок должно обязательно отвечать уставным требованиям. В статье 2.3 Устава МП «Архитектурно-планировочное бюро» среди прочих видов деятельности предприятия не предусмотрены права по операциям с недвижимостью.

Таким образом, из вышеизложенного следует, что недвижимое имущество, а именно помещение было приобретено у МП «Архитектурно-планировочное бюро», которое не было наделено правом на его отчуждение, поскольку последнее могло возникнуть лишь при наличии согласия собственника Главы ГОС как на совершение самого отчуждения, так и на совершение продажи, как крупной сделки.

В судебное заседание представитель Главы г.о. Самара не явился, просил рассмотреть дело в его отсутствие., в предыдущем судебном заседании представитель по доверенности- исковые требования поддержал в полном объеме, считает, что срок исковой давности истцом не пропущен, поскольку о данной сделке Главе г.о.Самара- Тархову В.А., стало известно в 2007 году.

Представитель Департамента управления имуществом городского округа Самары Теванян Г.А. по доверенности, исковые требования признала в полном объеме.

Представитель МП г.Самары «Архитектурно-планировочное бюро» Ситулина И.А.. признала исковые требования в полном объеме.

Представитель Вериго А.К.и Алибекова О.Е.. – по доверенности Руднев И.В. с исковыми требованиями не согласен, возражал по мотивам, изложенным в отзыве, считает, что Главой городского округа Самара пропущен срок исковой давности обращения в суд с данным иском. Алибеков О.А. и Вериго А.К. являются добросовестными приобретателями.

Представитель Хавкунова И.А. в судебном заседании по доверенности Ковалева С.В. возражала против удовлетворения иска по основаниям изложенных в иске, считает, что истцом пропущен срок исковой давности. Хавкунов И.А. является добросовестным приобретателем.

Выслушав объяснения сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Установлено, что нежилое помещение, общей площадью 238 кв.м., 1 этаж комнаты №№ 19-23, 23', 23", 24-27, 27а, 28, 29 , расположенное по адресу: г. Самара, Железнодорожный район, ул. Дзержинского, д. 2 находилось в муниципальной собственности (ст. 215 ГК РФ).

Согласно приказа Комитета по управлению имуществом г. Самара от 16 мая 2005 г. № 611 и акта приема-передачи от 17 мая 2005 г. (в настоящее время Департамент), нежилое помещение было передано в хозяйственное ведение МУП «Архитектурно-планировочное бюро», порядок пользования им определялся договором от 16 мая 2005 г. № 000230X о порядке использования имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения.

Хозяйственное ведение за МП «Архитектурно-планировочное бюро» зарегистрировано в главном управлении федеральной регистрационной службе по Самарской области 17 июня 2005 г. (свидетельство 63-АБ № 579219 от 21 июня 2005г.)

11 августа 2005 г. между МП «Архитектурно-планировочное бюро» и Вериго А. К. был заключен договор № 109 купли-продажи нежилого помещения , площадью 238 кв.м. по адресу: г.Самара, ул. Дзержинского, 2 в собственность и 11 августа 2005 г. оно было передано им по акту приема-передачи.

14 ноября 2005 г. право собственности на данное помещение было зарегистрировано за ответчиком Вериго А. К.

От Вериго А. К. нежилое помещение было отчуждено в собственность Алибекову О. Е., право собственности, на которое за последним было зарегистрировано 14 августа 2006 г.

От Алибекова О. Е. нежилое помещение было отчуждено в собственность Хавкунову И. А., право собственности, на которое за последним было зарегистрировано 17 мая 2007 г.

На момент совершения оспариваемой сделки между МП «АПБ» и Вериго А.К. действовал Устав города Самары, утверждённый решением Самарской городской Думы №94 от 30.04.1996 (вред, от 22.01.04г.), который утратил силу 11.07.2006, с момента официального опубликования Решения умы г.о.Самара №294 от 10.07.2006 (п.4, п.7 решения Думы г.о. Самара №294 от 10.07.2006 года.

Согласно п.1.1., п. 1.3, п.2.1. Положению о Комитете по управлению имуществом Г.Самары, утвержденным постановлением Главой г.Самары №82 от 02.03.2000, от имени города его права собственника в отношении муниципального имущества, осуществляет Комитет по управлению имуществом г.Самары как городской орган по управлению имуществом входящий в структуру администрации города и подотчетен Главе г.Самары.

В соответствии с п.2.2.5 Положения, Комитет самостоятельно принимает решения и заключает договоры о передаче муниципального имущества в хозяйственное ведение муниципальным унитарным предприятиям.

Согласно п.2.2.7, п.2.2.8, п.2.2.16 Положения, Комитет осуществлял контроль за использованием и сохранностью муниципального имущества, в т.ч. имущества, находящегося в хозяйственном ведении, давал согласие на распоряжение муниципального недвижимого имущества.

Уставом города Самары, утвержденным решением Самарской городской Думы от 30.04.1996 №94, было предусмотрено, что от имени города его права собственника в отношении муниципального имущества осуществляет Комитет по управлению имуществом города Самары (п. 12.8.1. Устава г.Самары).

В соответствии с п.2 ст.295 ГК РФ предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество без согласия собственника.

Согласно статье 1 ФЗ РФ "О приватизации государственного и муниципального имущества" N 178-ФЗ от 21.12.2001 года, под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Действие Федерального закона о приватизации государственного и муниципального имущества не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными и муниципальными унитарными предприятиями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении, в силу пп. 9 п. 2 ст. 3 ФЗ РФ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что распоряжение недвижимым имуществом, закрепленным в хозяйственном ведении за муниципальным предприятием возможно с согласия собственника.

Как указывалось выше Комитет по управлению имуществом г.Самары осуществлял от имени города его права собственника в отношении муниципального имущества.

Письмом №15-07-05/ 50042 от 10 августа 2005 года Комитет по управлению имуществом г.Самары не возражал против самостоятельной реализации МП «Архитектурно-планировочное бюро» нежилого помещения площадью 238 кв.м. по ул. Дзержинского, 2.

Поскольку действующим законодательством не установлена форма документа о даче согласия собственником на отчуждение имущества, находящегося в хозяйственном ведении, то согласие собственника на отчуждение спорного объекта в данном случае следует считать полученным, в связи, с чем сделка не противоречит ст. 295 ГК РФ и ст. 18 Федерального закона "О государственных и муниципальных предприятиях".

Суд также учитывает и то, что согласно Положению о Комитете по управлению имуществом г.Самары на момент совершения сделки именно данный орган осуществлял оценку отчуждаемого объекта по спорной сделке, а также располагал сведениями о размере уставного капитала муниципального предприятия, поскольку являлся его учредителем, что подтверждается п.2.2.16, п.2.2.9 Положения.

Нельзя оставить без внимания и тот факт, что согласие на отчуждение недвижимого имущества уже само собой подразумевает крупную сделку.

Таким образом, нельзя согласиться с доводами истца о том, что указанное письмо Комитета по управлению имуществом не является согласием на совершение крупной сделки.

Получив согласие собственника между МП г.Самары «Архитектурно-планировочное бюро» и Вериги А.К. заключен договор купли-продажи №109 от 11 августа 2005 г указанного недвижимого имущества.

Заявленные истцом требования об истребовании и возвращении муниципальному образованию «Городской округ Самара» в лице Главы городского округа Самара указанного нежилого помещения по основаниям, изложенным в ст.ст.301, 302 ГК РФ, также не могут быть удовлетворены.

Согласно ст.301 ГК РФ собственник вправе истребовать своё имущество из чужого незаконного владения.

В соответствии с п.1 ст.302 ГК РФ, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело право его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Таким образом, для истребования имущества из чужого незаконного владения необходимо хотя бы одно из двух условий либо безвозмездного приобретения имущества добросовестным приобретателем либо выбытие имущества из владения собственника помимо его воли.

Как указывалось ранее, согласие собственника на отчуждение указанного имущества было получено, последующие собственники также возмездно и по своей воле отчуждали указанное имущество, что исключает возможность применения ст.302 ГК РФ.

Материалами дела подтверждается, что вышеуказанное нежилое помещение приобретено Вериги А.К.. на основании договора купли-продажи от 11 августа 2005 года, впоследствии Алебековым О.Е. на основании договора купли-продажи, затем Хавкуновым И.А..

Как указано в п. 24 постановления Высшего Арбитражного суда РФ от 25.02.1998 года № 38 и п. 3.1.постановления Конституционного суда РФ от 24.04.2003 года № 6-П, покупатель не может быть признан добросовестным приобретателем, если к моменту совершения возмездной сделки в отношении спорного имущества имелись претензии третьих лиц о которых покупатель знал или мог знать.

Обстоятельства, связанные с добросовестностью приобретения спорного нежилого помещения Вериги А.К., Алибековым О.Е. и Хавкуновым И.А.. исследованы судом.

Установлено, что на момент возмездной передачи объекта право собственности первого подтверждалось государственной регистрацией права на нежилое помещение, притязания третьих лиц на спорное имущество в момент совершения покупки отсутствовали, на момент его приобретения сделка судом не была признана недействительной.

Таким образом, Вериги А.К., Алибеков О.Е., Хавкунов И.А. отвечают всем требованиям, предъявленным к добросовестным приобретателям.

Не подлежит иск удовлетворению и потому основанию, что истцами заявлен иск об истребовании нежилого помещения общей площадью 238 кв.м., однако согласно представленным ответчиками в материалы дела

доказательствам в результате реконструкции площадь нежилого помещения изменилась, изменилось функциональное назначение некоторых помещений.

В связи с изменением объекта иск об истребовании заявленного объекта недвижимости площадью 238 кв.м. не подлежит удовлетворению.

Кроме того, представителем Алибекова О.Е. заявлено о пропуске срока исковой давности подачи Главой г.о. Самара иска о признании сделки недействительной и истребовании нежилого помещения из чужого незаконного владения.

Исполнение договора купли-продажи началось 11.08.2005 года, иск о признании сделки недействительной и истребовании нежилого помещения из чужого незаконного владения подан в суд 10 октября 2008 года. В Собрании законодательства РФ 25.07.2005 был опубликован Федеральный закон от 21.07.2005 N 109-ФЗ "О внесении изменения в статью 181 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", установивший по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки вместо десятилетнего трехгодичный срок исковой давности.

Федеральный закон от 21.07.2005 N 109-ФЗ, которым внесено указанное изменение в пункт 1 статьи 181 ГК РФ, вступил в силу 26.07.2005 - со дня его опубликования в Российской газете, являющейся официальным ежедневным источником информации о содержании принятых законов. Дата опубликования закона в этой газете является датой его обнародования.

Согласно п. 1 ст. 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Пункт 2 ст. 2 Федерального закона от 21.07.2005 N 109-ФЗ не содержит прямого указания на то, что вновь установленный трехгодичный срок исковой давности по искам о применении последствий недействительности ничтожной сделки подлежит применению и в тех случаях, когда упомянутый иск предъявлен до вступления названного Закона в силу.

В связи с чем, суд считает, что к возникшим отношениям применим трехгодичный срок исковой давности.

Глава г.о. Самара обратился в суд с иском о применении последствий недействительности ничтожной сделки 10.10.2008, то есть после вступления в силу Федерального закона от 21.07.2005 N 109-ФЗ. Следовательно, установленный ст. 181 ГК РФ срок исковой давности истцом пропущен.

Срок исковой давности по требованию о признании сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка, либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Глава г.о. Самары не заявлял о восстановлении пропущенного срока и не представил доказательств о том, когда узнал о сделке.

Учитывая ст.12.10 Устава города Самары, утвержденного решением Самарской городской Думы от 30.04.1996 №94, действующего на момент совершения сделки, все органы, осуществляющие от имени города его правомочия собственника, должны не реже одного раза в три месяца предоставлять Главе города и Городской Думе отчеты о своей работе, содержащие сведения о муниципальной собственности, ее регистрации, приобретении, отчуждении и иных вопросах своей деятельности в отношении муниципальной собственности.

Согласно п.2, п.3 ст.26 ФЗ РФ от 14.11.2002 №161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» контроль за деятельностью унитарного предприятия осуществляется органом, осуществляющим полномочия собственника, и другими уполномоченными органами.

По существу указанных норм доводы представителя Главы г.о. Самары о том, что об указанной сделке истец узнал после вступления в должность не могут быть приняты судом во внимание.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ суд

#### РЕШИЛ:

В иске Главы городского округа Самара к МП «Архитектурно-планировочное бюро», Департаменту управления имуществом г.о.Самара, Вериге Алексею Константиновичу, Алибекову Олегу Евгеньевичу, Хавкунову Игорю Александровичу о признании сделки ничтожной и применении последствий ничтожной сделки в виде возврата из чужого незаконного владения отказать.

Решение может быть обжаловано в Самарский областной суд через районный суд в течение 10 дней со дня изготовления в окончательной форме.

Решение изготовлено в окончательной форме 10 декабря 2008 года.

Председательствующий И.Н.Вельмина

Копия верна

Судья:  
Секретарь:

