



Господарський суд Донецької області

РІШЕННЯ

Іменем України

"15" вересня 2009р.

справа № 6/268пд

Господарський суд Донецької області у складі головуючого **судді** Подколзіної Л.Д.
При секретарі Данилкіной П.М.

розглянув у відкритому судовому засіданні справу
за позовом: Товариства з обмеженою відповідальністю „Глорія” м.Донецьк
до відповідача: Товариства з обмеженою відповідальністю „Виробничо-фінансова компанія „Рутекс” м.Донецьк
про визнання договору недійсним

за зустрічною позовною заявою:
за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю „Виробничо-фінансова компанія „Рутекс” м.Донецьк
до відповідача Товариства з обмеженою відповідальністю „Глорія” м.Донецьк
про визнання права

за участю
прокурора
представників сторін:
від позивача за первісним позовом (відповідач за зустрічною позовною заявою) –
Мойсеева О.В. - представник по довіреності №12 від 07.09.2009р.
від відповідача за первісним позовом (позивач за зустрічною позовною заявою) –
Якубовський М.М. - представник по довіреності від 07.09.2009р.
від третьої особи –

СУТЬ СПОРУ:

Позивач, Товариство з обмеженою відповідальністю „Глорія” м.Донецьк, звернувся до господарського суду Донецької області з позовною заявою до Товариства з обмеженою відповідальністю „Виробничо-фінансова компанія „Рутекс” м.Донецьк про визнання договору №566 оренди приміщення від 01.11.2007р. недійсним.

В обґрунтування позовних вимог позивач посилається на договір №566 оренди приміщення від 01.11.2007р., укладений між ним та Товариством з обмеженою відповідальністю „Виробничо-фінансова компанія „Рутекс” м.Донецьк.

Згідно умов укладеного договору, Товариство з обмеженою відповідальністю „Виробничо-фінансова компанія „Рутекс”, як орендодавець, зобов'язався передати, а Товариство з обмеженою відповідальністю „Глорія” м.Донецьк (далі по тексту-орендар) взяв на себе зобов'язання прийняти у термінове платне користування виробничі та службові приміщення, які розташовані за адресою: м.Макіївка, вул.Миколаїва,6 та зобов'язався своєчасно, в повному об'ємі вносити орендну плату за користування вказаними об'єктами нерухомості.

Передавання орендодавцем орендарю приміщень відбулося за актом приймання-передачі об'єкту оренди, який є невід'ємною частиною договору, як того вимагає п.4.1.

Після прийому майна у користування, орендарем виявлено, що деякі з них, а саме: літній душ (літ. К, площею 5,1 кв.м.), склад (літ. Л, площею 65,0 кв.м.), приміщення трансформаторної печі (літ. З, площею 26,0 кв.м.), бокс (літ. М, площею 127,7 кв.м.), вагова (літ. Н, площею 7,9 кв.м.), склад (літ. Ж, площею 6 кв.м.), огорожа, самовільно збудовані, а тому не є власністю відповідача та не можуть здаватися в оренду. Так само, як виробнича ділянка (літ. Б-1) загальною площею 819,90 кв.м. перебудована на виробничий цех № 2.

Як стверджує позивач на час передачі йому нерухомості в оренду та до сьогодні у відповідача відсутнє право власності на перелічені забудови, про що він знав, та не повідомив орендаря, тим самим порушивши ст.761 Цивільного Кодексу України.

Позивач просив суд визнати недійсним договір №566 оренди приміщення від 01.11.2007р.

Як на правові підстави заявленого позову посилається ст.ст. 651, 652, 759, 761, 784 Цивільного кодексу України та ст. 207, 208 ГК України.

Відповідач із вказаним позовом не погодився та подав до суду зустрічний позов, в якому просив: визнати за Товариством з обмеженою відповідальністю «Виробничо – фінансова компанія «Рутекс» право власності на новостворене наступне нерухоме майно:

- літній душ площею 5,1 кв.м. (літ. К);
- приміщення трансформаторної печі площею 26,0 кв.м. (літ. З);
- бокс площею 127,7 кв.м (літ. М);
- вагова площею 7,9 кв.м. (літ. Н);
- склад площею 6 кв.м. (літ. Ж);
- виробнича ділянка площею 819,90 кв.м. (літ. Б-1) перебудована на виробничий цех № 2;
- частина огорожі.

Відмовити Товариству з обмеженою відповідальністю «Глорія» у задоволенні позовних вимог щодо визнання договору оренди № 566 від 01.11.2007р. недійсним.

Розглянувши матеріали за зустрічним позовом Товариства з обмеженою відповідальністю „Виробничо-фінансова компанія „Рутекс” м.Донецьк суд визнав їх достатніми для прийняття до спільного розгляду з первісним позовом по справі №6/268пд.

В обґрунтування позовних вимог посилається на ті обставини, що факт завершення будівництва, в результаті якого з'явилися об'єкти нерухомості, які являють собою нову річ і є власністю ТОВ «ВФК «Рутекс», підтверджується технічною інвентаризацією, яка була проведена Комунальним підприємством «Бюро технічної інвентаризації м. Макіївки» 17.07.2009р. та складений технічний паспорт на забудови та споруди.

Як на правові підстави заявленого зустрічного позову, посилається на ст.ст. 319, 328, 331, 376, 392 ЦК України.

Відповідач за зустрічною позовною заявою не заперечує проти задоволення зустрічних позовних вимог Товариства з обмеженою відповідальністю „Виробничо-фінансова компанія „Рутекс” м.Донецьк.

Розглянувши матеріали справи та заслухавши пояснення представників сторін, господарський суд -

ВСТАНОВИВ:

1 листопада 2007 року між Товариством з обмеженою відповідальністю „Виробничо-фінансова компанія „Рутекс” м.Донецьк, відповідно до вимог Цивільного кодексу України, було укладено з Товариством з обмеженою відповідальністю „Глорія” м.Донецьк, договір №566 оренди приміщення, згідно до умов якого, Товариство з обмеженою відповідальністю „Виробничо-фінансова компанія „Рутекс”, як орендодавець, зобов'язався передати, а Товариство з обмеженою відповідальністю „Глорія” м.Донецьк (далі по тексту-орендар) взяв на себе зобов'язання прийняти у термінове платне користування наступні виробничі та службові приміщення:

- будинок сталеву плавильного цеху, загальною площею 2 282,80 кв.м.;
- приміщення насосної загальною площею 59,5 кв.м.;
- приміщення резервуару для води загальною площею 168,8 кв.м.;
- приміщення для обігріву робочих площ 12,20 кв.м.;
- склад готової продукції площею 2 097,2 кв.м.;
- склад площею 6 кв.м.;
- приміщення трансформаторної печі площею 26 кв.м.;
- склад площею 65 кв.м.;
- літній душ площею 5,1 кв.м.;
- бокс площею 127,7 кв.м.;
- вагова площа 7,9 кв.м.;
- огороження, розташоване за адресою: м.Макіївка, вул.Миколаїва, 6 та зобов'язався своєчасно та в повному об'ємі вносити орендну плату за користування вказаними об'єктами нерухомості.

Договір вступає в дію з моменту підписання та скріплення печатками його повноваженими представниками сторін та діє до 01.11.2010р. Орендна плата вноситься щомісячно в строк до 10 числа, наступного за звітним у розмірі 30 000 грн. в безготівковій формі, шляхом перерахування грошових коштів орендаром на розрахунковий рахунок орендодавця.

Розділом 4 договору «Умови та строки передачі об'єкту оренди» передбачено, що передача об'єкту оренди орендару здійснюється на протязі 5 днів з дня підписання даного договору, про що складається відповідний акт прийому-передачі, який є невід'ємною частиною даного договору.

Орендодавець зобов'язаний: передати у користування об'єкт оренди у стані, необхідному для його використання по цільовому призначенню відповідно з умовами даного договору; не здійснювати дії, які б перешкоджали орендару у користуванні об'єктом оренди.

При цьому, як зазначає позивач, він розпочав користування нежитловим приміщенням у відповідності до умов договору оренди. Однак, в подальшому позивачем було виявлено, що Товариство з обмеженою відповідальністю „Виробничо-фінансова компанія „Рутекс” без отримання в адміністративному порядку належним чином оформлених документів здійснив добудування та перебудування майна, а саме: літнього душу (літ. К, площею 5,1 кв.м.), складу (літ. Л, площею 65,0 кв.м.), приміщення трансформаторної печі (літ. З, площею 26,0 кв.м.), боксу (літ. М, площею 127,7 кв.м.), вагової (літ. Н, площею 7,9 кв.м.), складу (літ. Ж, площею 6 кв.м.), огорожі. Так само, виробнича ділянка (літ. Б-1) загальною площею 819,90 кв.м. була перебудована на виробничий цех № 2.

При цьому, Товариство з обмеженою відповідальністю „Виробничо-фінансова компанія „Рутекс” добровільно розірвати договір категорично відмовилось.

Враховуючи викладені обставини та те, що відповідач не може чітко пояснити позивачу, коли він отримає належним чином оформлені документи, Товариство з обмеженою відповідальністю „Глорія” м.Донецьк, звернувся до господарського суду Донецької області з позовною заявою до Товариства з обмеженою

відповідальністю „Виробничо-фінансова компанія „Рутекс” м.Донецьк про визнання договору №566 оренди приміщення від 01.11.2007р. недійсним.

Відповідач, у свою чергу, звернувся до суду із зустрічним позовом, в якому просив за Товариством з обмеженою відповідальністю «Виробничо – фінансова компанія «Рутекс» визнати право власності на новостворене нерухоме майно. А також відмовити Товариству з обмеженою відповідальністю «Глорія» у задоволенні позовних вимог щодо визнання договору оренди № 566 від 01.11.2007р. недійсним.

ТОВ «Виробничо – фінансова компанія «Рутекс» вважає, що факти викладені ТОВ «Глорія» в позовній заяві, не в повній мірі відповідають фактичним обставинам справи, а позивач за зустрічним позовом згідно до положень чинного законодавства, має право власності на належне йому нежитлове приміщення, оскільки факт завершення будівництва, в результаті якого з’явилися об’єкти нерухомості, які являють собою нову річ підтверджується технічною інвентаризацією, яка була проведена Комунальним підприємством «Бюро технічної інвентаризації м. Макіївки» 17.07.2009р. У зв’язку з чим складений технічний паспорт на забудови та споруди.

З метою будівництва та подальшого функціонування сталеплавильного виробництва, 07.10.2003р. ТОВ «ВФК «Рутекс» уклало договір оренди земельної ділянки загальною площею 2,1110 га з Макіївською міською радою, запис про який зроблений нотаріусом в реєстрі правочинів за № 3994.

14.08.2009р. Комунальним підприємством містобудування, архітектури та проектування було проведено обстеження щодо технічного стану несучих конструкцій виробничих приміщень по вулиці Миколаєва, 6 в Гірничному районі м. Макіївки та був складений технічний висновок про відповідність приміщень чинним нормам та правилам та можливість подальшого їх використання за цільовим призначенням.

З огляду на викладене, та приймаючи до уваги те, що відповідно до частини 2 статті 331 ЦК України, право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту завершення будівництва (створення майна), тобто право власності на нову річ виникає в той момент, коли в результаті виготовлення чи створення, виникає об’єкт, який може кваліфікуватися як нова річ.

Отже, суд приходить до висновку, що Товариство з обмеженою відповідальністю „Виробничо-фінансова компанія „Рутекс” м.Донецьк здобуло право власності на нерухоме майно, що є предметом спору з моменту завершення його перепланування та добудови.

Статтею 319 ЦК України передбачено, що власник володіє, користується та розпоряджається своїм майном на свій розсуд. Частиною 5 зазначеної статті встановлене єдине обмеження щодо здійснення права власності – власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі.

Докази того, що в наслідок дій ТОВ „Виробничо-фінансова компанія „Рутекс” щодо самовільно збудованого та перебудованого майна заподіяно шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршено екологічну ситуацію та природні якості землі, суду не надані.

Згідно ст. 328 ЦК України, право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або не встановлено судом.

Відповідно зі ст.43 ГПК України суд оцінює докази за своїм внутрішнім переконанням, що ґрунтується на всебічному, повному і об’єктивному розгляді у судовому процесі всіх обставин справи в їх сукупності.

Таким чином, суд приходить до висновку, що Товариство з обмеженою відповідальністю „Виробничо-фінансова компанія „Рутекс” м.Донецьк має здобути право власності на новостворене нерухоме майно:

- літній душ площею 5,1 кв.м. (літ. К);
- приміщення трансформаторної печі площею 26,0 кв.м. (літ. З);
- бокс площею 127,7 кв.м (літ. М);
- вагову площею 7,9 кв.м. (літ. Н);
- склад площею 6 кв.м. (літ. Ж);
- виробничу ділянку площею 819,90 кв.м. (літ. Б-1) перебудована на виробничий цех № 2;
- частину огорожі, що знаходиться за адресою: м.Макіївка, Донецької області, вул.Миколаєва,6.

За таких обставин, суд приходить до висновку, що у задоволенні позовних вимог Товариства з обмеженою відповідальністю „Глорія” м.Донецьк про визнання договору недійсним слід відмовити.

Судові витрати, а саме витрати по сплаті державного мита, витрати на інформаційно-технічне забезпечення судового процесу, покладаються на сторін, відповідно до ст. 49 Господарсько процесуального Кодексу України.

Враховуючи вищевикладене та керуючись ст. ст. 319, 328, 331, 651, 652, 759, 761 ЦК України та ст.ст.33, 34, 49, 60, 80, 82-85 ГПК України, суд –

ВИРІШИВ:

У задоволенні первісного позову Товариства з обмеженою відповідальністю „Глорія” м.Донецьк до Товариства з обмеженою відповідальністю „Виробничо-фінансова компанія „Рутекс” м.Донецьк про визнання договору №566 оренди приміщення від 01.11.2007р. недійсним відмовити.

Зустрічну позовну заяву Товариства з обмеженою відповідальністю „Виробничо-фінансова компанія „Рутекс” м.Донецьк до Товариства з обмеженою відповідальністю „Глорія” м.Донецьк про визнання права власності задовольнити.

Визнати за Товариством з обмеженою відповідальністю «Виробничо – фінансова компанія «Рутекс» право власності на новостворене наступне нерухоме майно:

- літній душ площею 5,1 кв.м. (літ. К);
- приміщення трансформаторної печі площею 26,0 кв.м. (літ. З);
- бокс площею 127,7 кв.м (літ. М);
- вагова площею 7,9 кв.м. (літ. Н);
- склад площею 6 кв.м. (літ. Ж);
- виробничу ділянку площею 819,90 кв.м. (літ. Б-1) перебудована на виробничий цех № 2;
- частина огорожі, що знаходиться за адресою: м.Макіївка, Донецької області, вул.Миколаєва,6.

Рішення було оголошено у судовому засіданні 15.09.2009р.

Рішення суду набирає законної сили після закінчення десятиденного строку з дня його прийняття.

Суддя

ЗГІДНО
ОРИГІНАЛУ
ВИКОНАВЕЧЬ



ЗАРЕЄСТРОВАНО
в електронному Реєстрі прав
власності на нерухоме майно.
" 15 жовт 2009 " 20 р.

Но
Дат

Рес
Тип
Ад

Но

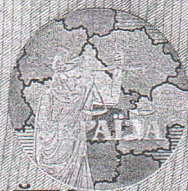
Вла
То
об
ві
Ви
рі
"

Пр
лі
пл
пл
пл
ог

Да

На

Ре



ПРО РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМОЕ МАЙНО

Комунальне підприємство "Бюро технічної інвентаризації м. Макіївки"

Номер витягу: 24151803
Дата: 15.10.2009

Реєстраційний номер: 16881655
Тип об'єкта: будівлі та споруди сталеплавильного цеху
Адреса об'єкта: Донецька обл., м. Макіївка, вул. Миколаєва, буд. 6
Номер запису: 1534 в книзі: 5

Власники	Підстава виникнення права власності	Форма власності	Частка
Товариство з обмеженою відповідальністю "Виробничо-фінансова компанія "Рутекс"	рішення суду / б/н / 15.09.2009 / Господарський суд Донецької області	приватна	

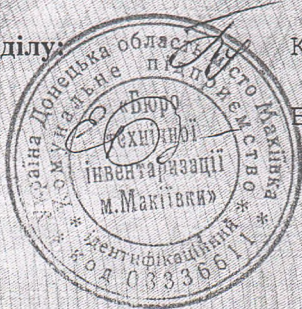
Примітки:

літній душ пл.5,10кв.м (літ.К); приміщення трансформаторної печі пл.26,00кв.м (літ.З); бокс пл.127,70кв.м (літ.М); вагова пл.7,90кв.м (літ.Н); склад пл.6,00кв.м (літ.Ж); виробнича ділянка пл.819,90кв.м (літ.Б-1) перебудована на виробничий цех №2; частина огорожі

Дата прийняття рішення про реєстрацію права власності: 15.10.2009

Начальник Відділу: Кабанова Т.О.

Реєстратор: Блажко О.П.



Серія 003481 UA UA

Прошито и
пропумеровано
на об'єкту
исполнитель КП
«БТИ г. Макеевки»

