

 08 октября 20 456/20-10

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Сливка Р.Б, рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление Государственной службы связи Приднестровской Молдавской Республики, г. Тирасполь, ул. Правды, 31, киндивидуальному предпринимателю без образования юридического лица Сытник Галине Александровне, Рыбницкий район, с. Жура, ул. Кишиневская, 7, **о признании права собственности,** с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора на стороне истца Государственное унитарное предприятие «Почта Приднестровья», г. Тирасполь, ул. Ленина, д. 17, при участии:

от истца: Мельгаф Л.В. по доверенности от 12 марта 2020 года №2, Орлейчук М.С. по доверенности от 7 августа 2020 года №8,

от ответчика: Сытник А.С. по доверенности от 31 июля 2020года.

от третьего лица: Левченко А.Ю. по доверенности от 30 сентября 2020 года,

**УСТАНОВИЛ**:

Государственная служба связи Приднестровской Молдавской Республики (далее –ГСС ПМР, истец) обратилась в Арбитражный суд ПМР с исковым заявлением, в котором просит признать за ГСС ПМР право собственности на изменённый в процессе перепрофилирования (переустройства) объекта права – Магазин с отделом кафетерия лит.А, площадью 136,2 кв. м. расположенный по адресу: Рыбницкий район, с. Жура, ул. Ленинская, 1 без возмещения Сытник Г.А. расходов на постройку.

Определением Арбитражного суда ПМР от 28 июля 2020 года исковое заявление ГСС ПМР принято к производству. Очередное судебное заседание назначено на 08 октября 2020 года(определением от 01 октября 2020 года).

Дело рассмотрено и решение вынесено 08 октября 2020 года.

Требования истца основаны на следующих обстоятельствах.

ГСС ПМР осуществляет функции собственника от имени Приднестровской Молдавской Республики в отношении объекта недвижимости: «Книжный магазин лит. А, с террасой лит. А, сараем- складом лит. 1» площадью 80,1 кв. м., расположенного по адресу: Рыбницкий район, с. Жура, ул. Ленинская, 1» (свидетельство о регистрации от 10 марта 2005 года серия АН № 0062623). Правообладателем в соответствии с указанным свидетельством является Приднестровская Молдавская Республика в лице Министерства информации и телекоммуникаций ПМР.

Объект закреплен на праве хозяйственного ведения за ГУП «Почта Приднестровья», являющимся правопреемником ДГУП «Рыбницкая почта» (свидетельство о регистрации от 17 мая 2005 года серия АН № 0068343).

Указанный объект, не будучи задействованным в производственном процессе оказания услуг почтовой связи, на протяжении ряда лет, предоставлялся во временное возмездное пользование третьим лицам на условиях заключаемых договоров аренды.

В период действия заключенного с индивидуальным предпринимателем Сытник Г.А. договора аренды № 16-1 от 30.11.2007 года, с дополнительными соглашениями № 1 от 30.10.2008 года, № 2 от 28.09.2009 года, № 3 от 23.08.2010 года, № 4 от 07.07.2011 года - на период с 01.12.2007 года по 01.07.2012 года, арендатором были самовольно проведены работы по перепрофилированию (переустройству) здания книжного магазина ДГУП «Рыбницкая почта» в магазин с отделом кафетерия в с. Жура. Необходимо отметить, что в ходе осуществленного арендатором перепрофилирования (переустройства), объект претерпел значительные изменения как в части увеличения площади (с 80,1 кв. м до 136,2 кв. м), так и в части изменения внутреннего расположения помещений (перенесены стены в ранее существующих помещениях, пристроены новые помещения). При этом, не представлялось возможным соотнести фактические параметры объекта с имевшейся технической документацией, а также отсутствовала фактическая возможность обособления дополнительно пристроенных арендатором помещений.Проведение данных работ явилось улучшением арендованного имущества.

Истец отмечает, что полученное ответчицей решение Журского сельского Совета народных депутатов № 67 «О разрешении на производство проектных работ для переустройства здания по ул. Ленинская, 1 в магазин с отделом «кафетерий» было издано 17 августа 2011 года, при этом оно не содержит внятных оснований его издания, а также принято без какого-либо согласования с собственником имущества, который не располагал информацией о планируемом ответчицей переустройстве объекта.

Проектная и сметная документация была также разработана в 2011 году. Были проведены хозяйственным способом соответствующие работы.

15 июня 2012 года приемочной комиссией подписан акт приемки законченного строительством объекта. Необходимо отметить, что в состав приемочной комиссии также не были включены представители собственника объекта, в отношении которого ответчицей проводились мероприятия по перепрофилированию (переустройству).

25 июня 2012 года Государственной администрацией Рыбницкого района и г. Рыбница Сытник Г.А. выдано Разрешение № 21 на ввод объекта в эксплуатацию, в отношении объекта, который ей не принадлежит и не принадлежал.

Проведение ответчицей мероприятий по перепрофилированию (переустройству) здания книжного магазина, являющегося государственной собственностью и находящегося в означенный период в хозяйственном ведении ДГУП «Рыбницкая почта» противоречило условиям указанного договора, а именно пунктам 2.4, 2.11 и 7.1.

Поскольку ответчицей не было получено разрешение арендодателя на производство работ по капитальному ремонту и реконструкции здания, которое в соответствии с условиями договора должно было быть согласовано с собственником имущества в лице Министерства информации и телекоммуникаций ПМР, данные работы были проведены Сытник Г.А. самовольно.

На текущий момент, ГСС ПМР столкнулась с ситуацией, когда принадлежащий ей на праве собственности объект: «Книжный магазин лит. А, с террасой лит. А, сараем-складом лит. 1» площадью 80,1 кв. м., расположенного по адресу: Рыбницкий район, с. Жура, ул. Ленинская, 1» в результате проведенного арендатором перепрофилирования стал: «Магазин с отделом кафетерия лит. А, с пристройкой лит. А1, с террасой лит. а, пристройкой лит. а1 и уборной лит. 2, площадью 136,2 кв. м. расположенный по адресу: Рыбницкий район, с. Жура, ул. Ленинская, 1».

На основании изложенного, в целях оформления правоустанавливающей документации на объект государственной собственности, расположенный по адресу: Рыбницкий район, с. Жура, ул. Ленинская, 1, с учетом того обстоятельства, что актом приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 15 июня 2012 года и разрешением на ввод в эксплуатацию № 21 Государственной администрации Рыбницкого района и города Рыбница от 25 июня 2012 года подтверждается факт того, что строительство выполнено с соблюдением строительных и градостроительных норм, а сохранение переустроенного объекта не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозы жизни и здоровью граждан, руководствуясь статьями 211, 212, 215, 216, 225, 236, 239, 644 Гражданского кодекса ПМР, истец, с учетом заявления поданного в порядке статьи 29 АПК ПМР, просит суд признать право государственной собственности в лице Государственной службы связи Приднестровской Молдавской Республики на измененный в процессе перепрофилирования (переустройства) объект права – Магазин с отделом кафетерия лит. А, с пристройкой лит. А1, с террасой лит. а, пристройкой лит. а1 и уборной лит. 2, площадью 136,2 кв. м. расположенный по адресу: Рыбницкий район, с. Жура, ул. Ленинская, 1.

Представитель ответчика с иском не согласился, поддержал представленные письменные возражения, отмечая что:

1. Переустройство здания производилось с получением необходимых разрешительных документов на проведение работ. Так, в 2011 года получено согласование перепрофилирования помещения здания ДГУП «Рыбницкая почта» Сытник Г.А. от Государственной администрации Рыбницкого района, гос.администрации с. Жура, ГУ «ЦГиЭ», ОВПО-1, РЭС. Проект перепрофилирования помещения 2011 года ППАП бюро г. Рыбница также был согласован с директором Арендодателя ДГУП «Рыбницкая почта» Рубин Б.В.

2. Ответчик заявляет о пропуске истцом срока исковой давности, с учетом того обстоятельства, что возникшие между сторонами договора аренды государственного имущества № 16-1 взаимоотношения относительно улучшений арендованного имущества являются составной частью арендных отношений сторон, течение срока исковой давности по данным требованиям началось с момента прекращения данных арендных отношений, то есть с 01 июля 2012 года и соответственно прекратилось 01 июля 2015 года и срок для защиты своего нарушенного права ГСС ПМР закончился 01 июля 2015 года. О том, что объект был переустроен Истцу было доподлинно известно в 2012 году. Исходя из заявленных исковых требований Истец просит признать за ним право собственности на объект недвижимого имущества без возмещения Сытник Г.А. расходов на постройку. Соответственно возникает спор исходящий из договора аренды № 16-1 от 30.11.2007 года связанный с необходимостью возмещения Арендодателем расходов Арендатору по проведенным неотделимым улучшениям арендованного имущества.

3. ГСС ПМР не представила в суд доказательств того, на каком праве и принадлежит ли ей право на земельный участок на котором расположено здание, на которое Истец просит признать право собственности.

4. В рассматриваемом случае произошло не просто изменение площади объекта недвижимого имущества изменился его профиль, появились новые объекты недвижимого имущества, которые были построены Сытник Г.А. и которых ранее не было (пристройка лит. А1, террассалит.а, пристройка лит. а 1 и уборная лит. 2) в которые входят два обеденных зала 11,6 и 9,9 кв.м, холл 17.6 кв.м., подсобка 3,8 кв.м., туалет 0,9 кв.м., умывальник 0, 8 кв.м., склад 7,4 кв.м., коридор 1,3 кв.м. Также Сытник Г.А. за свой счет была выполнена внутренняя и наружная отделка данных помещений, проведены все коммуникации вода, свет, установлено ограждение. Никаких возражений ни устных, ни письменных ни от Арендодателя, ни от собственника ГСС ПМР за весь период с момента начала согласования проекта и до окончания работ не было высказано.

5. Ответчик не препятствует ГСС ПМР и согласен на разрешение данного вопроса путем заключения мирового соглашения по данному спору, которое будет учитывать интересы обеих сторон спора и способствовать разрешению спорной ситуации.

Третье лицо (ГУП «Почта Приднестровья») поддержало доводы и требования истца.

Суд, рассмотрев материалы дела, находит установленными следующие обстоятельства, имеющие значения для его разрешения.

10 марта 2005 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право государственной собственности на объект: книжный магазин лит. А, с террасой лит. а, сараем-складом лит. 1, 80,1 кв.м., расположенного по адресу: Рыбницкий район, с. Жура, ул. Ленинская, 1. Правообладателем в соответствии со Свидетельством о государственной регистрации права от 10 марта 2005 года серия АН № 0062623 является Приднестровская Молдавская Республика в лице Министерства информации и телекоммуникаций ПМР (ныне, в результате произведенных на основании правовых актов Президента Приднестровской Молдавской Республики реорганизаций и преобразований в системе и структуре исполнительных органов государственной власти ПМР, - Государственная служба связи Приднестровской Молдавской Республики).

На указанный объект - «книжный магазин», Рыбницкий район, с. Жура, ул. Ленинская, д. 1, Бюро технической инвентаризации г. Рыбница и Рыбницкого района изготовлен Технический паспорт от11 января 2005 года рег. номер кн. 1 № 293, где общая площадь застройки составляет 80,1 кв.м., которая состоит из: Лит. А – книжный магазин, лит а – терраса, крыльцо 2 шт., сарай-склад лит.1.

17 мая 2005 года относительно названного объекта в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право хозяйственного ведения ДГУП «Рыбницкая почта», правопреемником прав и обязанностей которого является ГУП «Почта Приднестровья», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 17 мая 2005 года серия АН № 0062623, Уставом ГУП «Почта Приднестровья».

Из материалов дела и пояснений сторон следует, что на протяжении длительного периода времени названный объект недвижимости предоставлялся во временное возмездное пользование третьим лицам на условиях заключаемых договоров аренды, в том числе арендатором указанного объекта на протяжении значительного периода времени являлась и ответчица - индивидуальный предприниматель Сытник Г.А.

В период действия заключенного с нею договора аренды № 16-1 от 30.11.2007 года, с дополнительными соглашениями № 1 от 30.10.2008 года, № 2 от 28.09.2009 года, № 3 от 23.08.2010 года, № 4 от 07.07.2011 года - на период с 01.12.2007 года по 01.07.2012 года, арендатором были проведены работы по перепрофилированию (переустройству) здания книжного магазина ДГУП «Рыбницкая почта» в магазин с отделом кафетерия в с. Жура.

Под переустройством в соответствии со статьей 2 Жилищного кодекса ПМР понимается выполнение работ, связанных с осуществлением перепланировки, переоборудования и (или) реконструкции помещений с сохранением или изменением общей площади помещения.

Из представленных в материалы дела письменных доказательств следует, что проведение работ по перепрофилированию (переустройству) здания книжного магазина в магазин с отделом кафетерия осуществлено на основании:

- Решения Журского сельского Совета Рыбницкого района № 67 от 17 августа 2011 года «О разрешении на производство проектных работ для переустройства здания по ул. Ленинская, 1 в магазин с отделом «кафетерий», которым гр. Сытник Галине Александровне разрешено произвести проектные работы для переустройства здания по ул. Ленинская, 1 в магазин с отделом «кафетерий»;

- Проектной документации, выполненной в 2011 году на объект «перепрофилирование помещений здания ДГУП «Рыбницкая почта», адрес «Рыбницкий район, с. Жура, ул. Ленинская, 1», заказчик «Сытник Галина Александровна».

15 июня 2012 года объект принят приемочной комиссией с составлением Акта приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией, а 25 июня 2012 года Сытник Г.А. выдано Государственной администрацией Рыбницкого района и г. Рыбница Разрешение №21 на ввод объекта в эксплуатацию.

По заказу ГСС ПМР Рыбницким филиалом ГУП «Республиканское бюро технической инвентаризации» 11 марта 2020 года изготовлен Технический паспорт на объект «Магазин с отделом кафетерия», Рыбницкий район, с. Жура, ул. Ленинская, д. 1, (рег. номер кн. 1 № 293), где общая площадь застройки составляет 136,2 кв.м.

В результате сопоставления представленных в материалы дела Технического паспорта на объект «Книжный магазин», Рыбницкий район, с. Жура, ул. Ленинская, д. 1, изготовленного Бюро технической инвентаризации г. Рыбница и Рыбницкого района 11 января 2005 года рег. номер кн. 1 № 293, с Техническим паспортом на объект «Магазин с отделом кафетерия», Рыбницкий район, с. Жура, ул. Ленинская, д. 1, изготовленного Рыбницким филиалом ГУП «Республиканское бюро технической инвентаризации» 11 марта 2020 года рег. номер кн. 1 № 293, установлено, что объект недвижимости претерпел изменения общей площади помещений (с 80,1 кв.м. на 136,2 кв.м.), посредством выполнения строительства пристройки (лит. А1, а1) к существовавшему основному строению (лит. А), а также произведена внутренняя перепланировка основного строения, связывая пристройки с основным строением.

Поскольку любые действия, связанные с переустройством объекта недвижимости, требуют внесения изменений как в инвентаризационно-техническую документацию, так и влекут за собой необходимость внесения изменений в правоустанавливающие документы, ГСС ПМР обратилась в регистрирующий орган о регистрации права.

28 мая 2020 года начальником Рыбницкого отдела регистрации ГСРиН МЮ ПМР было принято решение о приостановлении регистрации права государственной собственности на объект: магазин с отделом кафетерия, расположенный по адресу: Рыбницкий район с. Жура, ул. Ленинская, д. 1.

Причиной приостановления государственной регистрации является: в представленном разрешении на ввод объекта в эксплуатацию № 21 от 25.06.2012 г., в графе выдано указаны сведения о физическом лице Сытник Г.А., в акте приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 15.06.2012 г. в сведениях о заказчике указан Сытник Г.А., однако правообладателем является Приднестровская Молдавская Республика в лице Министерства информации и телекоммуникаций ПМР, наличие данных противоречий не позволяет осуществить государственную регистрацию прав на заявленный объект недвижимости.

Приведенные обстоятельства послужили основанием для обращения ГСС ПМР в суд с рассматриваемым иском.

Суд, разрешая иск, исходит из следующего.

На основании статьи 12 Гражданского кодекса ПМР защита гражданских прав осуществляется путем признания права. Предметом иска о признании права является констатация факта принадлежности субъекту вещного права на имущество, а основанием иска являются обстоятельства, подтверждающие наличие у истца такого права. На истца возлагается обязанность по доказыванию юридических оснований возникновения права собственности.

В соответствии с положениями статьи 225 Гражданского кодекса ПМР собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом, при этом собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законам 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.

Из материалов дела следует, что отношения сторон в период проведения работ по переустройству здания возникли из договора аренды, и, следовательно, к ним подлежат применению нормы главы 34 Гражданского кодекса ПМР.

Согласно пункту 1 статьи 671 Гражданского кодекса ПМР по договору аренды (имущественного найма) здания или сооружения арендодатель (наймодатель) обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору (нанимателю) здание или сооружение.

Положениями статьи 643 Гражданского кодекса ПМР определено, что при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

В силу положений пунктов 1, 2 статьи 644 Гражданского кодекса ПМР произведенные арендатором отделимые улучшения арендованного имущества являются его собственностью, если иное не предусмотрено договором аренды. В случае, когда арендатор произвел за счет собственных средств и с согласия арендодателя улучшения арендованного имущества, неотделимые без вреда для имущества, арендатор имеет право после прекращения договора на возмещение стоимости этих улучшений, если иное не предусмотрено договором аренды.

Из установленных судом обстоятельств следует, что произведенные в результате переустройства пристройки непосредственно связаны с основным строением, следовательно, демонтаж (снос) пристроек к нему приведет к повреждению целостности стен основного строения, нарушению целостности внутренних стен помещения, что, в свою очередь, повлечет причинение вреда помещению, принадлежащего истцу.

Таким образом, в случае, если при отделении какого-либо улучшения от главной вещи происходит повреждение главной вещи, то такое улучшение следует квалифицировать как неотделимое.

В связи с чем, суд находит обоснованным довод истца о том, что произведенные ответчиком действия по переустройству объекта недвижимости следует квалифицировать как неотделимое улучшение арендованного имущества.

При этом следует иметь ввиду, что суть и содержание арендных правоотношений не предусматривает возможность приобретения арендатором права собственности, в том числе и долю в праве, на имущество которым он временно пользуется. Вне зависимости от улучшений арендованного имущества арендатор, в силу положений статьи 644 Гражданского кодекса ПМР, вправе требовать только возмещения стоимости неотделимых улучшений арендованного имущества.

В соответствии с пунктом 2 статьи 8 Гражданского кодекса ПМР права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

Поскольку изменение первоначального объекта, право собственности на которое зарегистрировано в установленном законом порядке (свидетельство о регистрации от 10 марта 2005 года серия АН № 0062623), произошло в результате действий другого лица (арендатора), хотя и получившего разрешение на производствопроектных работ по переустройству объекта (Решение Журского сельского Совета Рыбницкого района № 67 от 17 августа 2011 года) и ввод объекта в эксплуатацию (Разрешение Государственной администрацией Рыбницкого района и г. Рыбница № 21 от 25 июня 2012 года), суд приходит к выводу, что право собственности Приднестровской Молдавской Республики может быть защищено путем признания этого права в целом на объект недвижимости в переустроенном виде с указанием изменившейся площади.

Акт приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 15 июня 2012 года, а также Разрешение Государственной администрацией Рыбницкого района и г. Рыбница № 21 от 25 июня 2012 года, выданные индивидуальному предпринимателю Сытник Г.А., в данном случае, следует квалифицировать в качестве подтверждения соблюдения строительных норм и правил при проведении переустройства объекта.

При названных обстоятельствах исковые требования ГСС ПМР о признании права подлежат удовлетворению.

Поскольку первоначальным правообладателем на спорный объект недвижимости является государство, а земля находится в исключительной собственности государства (статья 5 Конституции ПМР, статья 230 Гражданского кодекса ПМР), земельный участок площадью 0,03 га закреплен за ДГУП «Рыбницкая почта» (Решение Государственной администрации с. Жура Рыбницкого района от 01.12.2004 года № 35), а также принимая во внимание, что разрешение на производство проектных работ по переустройству объекта и решение о вводе объекта в эксплуатацию выдавались индивидуальному предпринимателю Сытник Г.А., суд отклоняет доводы сторон, основанные на положениях статьи 239 Гражданского кодекса ПМР (Самовольная постройка).

Суд отклоняет доводы ответчика об истечении срока исковой давности, поскольку исковые требования направлены на защиту нарушенного права собственности, на которые исковая давность не распространяется в силу положений подпункта г) статьи 224 Гражданского кодекса ПМР.

Иным доводам лиц, участвующих в деле, и представленных в их обоснование доказательств, суд не дает оценки, так как таковые не имеют правового значения для рассмотрения настоящего дела, поскольку связаны с правом арендатора на возмещение стоимости улучшений арендованного имущества, наличие которого подлежит доказыванию и исследованию при обращении заинтересованного лица в суд с данным требованием.

При вынесении судебного решения суд обязан распределить судебные расходы в соответствии с правилом, закрепленным в пункте 1 статьи 84 АПК ПМР. Ввиду того, что требование истца подлежит удовлетворению, государственная пошлина за рассмотрение настоящего дела подлежит взысканию с ответчика.

Арбитражный суд ПМР, руководствуясь статьями 84, 113-116, 122, 123 АПК ПМР,

**РЕШИЛ:**

1. Исковые требования Государственной службы связи Приднестровской Молдавской Республики удовлетворить.

2. Признать право государственной собственности в лице Государственной службы связи Приднестровской Молдавской Республики на измененный в процессе перепрофилирования (переустройства) объект права – Магазин с отделом кафетерия лит. А, с пристройкой лит. А1, с террасой лит. а, пристройкой лит. а1 и уборной лит. 2, площадью 136,2 кв. м. расположенный по адресу: Рыбницкий район, с. Жура, ул. Ленинская, 1.

3. Взыскать с индивидуального предпринимателя без образования юридического лица Сытник Галины Александровны (место жительства: Рыбницкий район, с. Жура, ул. Кишиневская, д. 7, зарегистрированная в качестве индивидуального предпринимателя 06.11.2008 г., рег. №ИП-06-2008-1648, номер и серия свидетельства о регистрации: 0052917-АИ,1967 г.р., уроженка села Навырнец Фалештского района, гражданка ПМР) в доход Республиканского бюджета государственную пошлину в размере 435,00 рублей ПМР.

Решение может быть обжаловано в течение 15 дней после принятия в кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР.

Судья Р.Б. Сливка