



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

3300, г.Тирасполь, ул. Ленина, 1/2. Тел. 7-70-47, 7-42-07  
Официальный сайт: www.arbitr.gospmr.org

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ кассационной инстанции Арбитражного суда

«25» ноября 2021 г.

№102/21-(03к)02к

г. Тирасполь

по делу № 686/21-11

Суд кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР в составе судьи, заместителя Председателя Арбитражного суда ПМР Качуровской Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Мистер Профиль» на решение Арбитражного суда от 15 октября 2021 года по делу № 686/21-11 (судья: Кушко Е.А.), возбужденному по иску Общества с ограниченной ответственностью «Мистер Профиль» (Слободзейский район, п. Первомайск, ул. Ленина, д. 114) к Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск (г. Тирасполь, ул. 25 Октября, д. 101) о признании права собственности на самовольную постройку,

при участии представителя ООО «Мистер Профиль» Немченко П.А. по доверенности от 01.11.2021 г., в отсутствие представителя Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск, извещенного о времени и месте судебного заседания надлежащим образом (заказное письмо с уведомлением № 3/140 от 10.11.2021 г., телефонограмма от 19.11.2021 г.),

#### **у с т а н о в и л :**

Общество с ограниченной ответственностью «Мистер Профиль» (далее ООО «Мистер Профиль», Общество) обратилось в Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики (далее – Арбитражный суд ПМР, суд) с иском к Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск о признании права собственности на самовольную постройку.

Решением от 15 октября 2021 года по делу №686/21-11 судом отказано в удовлетворении исковых требований ООО «Мистер Профиль» о признании права собственности на незавершенное строительство 3-х этажное здание административно-бытового корпуса, площадью 1793,80 кв.м., по ул. Промышленная, 1 в г. Тирасполе.

ООО «Мистер Профиль», не согласившись с принятым решением, подало кассационную жалобу, в которой просит отменить решение Арбитражного суда ПМР от 15 октября 2021 года по делу №686/21-11, передав дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

07 ноября 2021 г. кассационная жалоба принята судом кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР к своему производству.

Кассационная жалоба рассмотрена по существу, и резолютивная часть судебного акта оглашена в судебном заседании 25 ноября 2021 года. Полный текст Постановления изготовлен 29 ноября 2021 года.

Как усматривается из содержания кассационной жалобы, ООО «Мистер Профиль» находит выводы, изложенные в решении, не соответствующими обстоятельствам дела. Считает, что оспариваемое решение не отвечает критериям законности и обоснованности (п.1 ст.113 АПК ПМР), суд не дал должной оценки тому факту, что самовольное строение является частью строения, право собственности на которое, бесспорно, принадлежит Истцу

и возведено на земельном участке, отведённом Истцу.

Указывает, что в подтверждение того, что сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан, Обществом суду было предоставлено экспертное заключение и справка об использовании материалов, выполненных работах, оказанных услугах на объекте.

Описание Объекта незавершенного строительства вопреки утверждениям суда имеется в приложенном к исковому заявлению экспертном заключении.

Государственная администрация г. Тирасполь и г. Днестровск, являясь Ответчиком по данному делу, никаких доказательств, свидетельствующих о возможных нарушениях её решений и требований не предоставляла.

Арбитражный суд, неверно истолковал нормы материального права и неверно применил нормы процессуального права при разрешении дела. Так, согласно ст. 239 ГК ПМР единственным основанием для отказа в признании права собственности на самовольную постройку является установление факта нарушения прав и охраняемых законом интересов других лиц, а также наличие угрозы жизни и здоровью граждан.

Суд необоснованно не принял за основу вынесенного решения Экспертное заключение, согласно которому данный объект не создаёт угрозу жизни и здоровью. Ответчиком не было представлено доказательств того, что такая угроза существует.

Арбитражный суд в своём решении рассматривает объект фактически как вводимый в эксплуатацию. Однако, речь идёт лишь о возводимом строении, к которому не могут применяться требования как для оконченого строительством объекта.

Никаких доказательств, свидетельствующих о невозможности удовлетворения заявленных требований, Ответчиком не предоставлено.

Всё вышесказанное свидетельствует о неполном выяснении обстоятельств, имеющих значение для дела; о недоказанности имеющих значение для дела обстоятельств, которые арбитражный суд счел установленными; о несоответствии выводов, изложенных в решении, обстоятельствам дела; о нарушении и неправильном применении норм материального и процессуального права, что в соответствии с п.п. 1), 2), 3), 4) п. 1 ст. 152 АПК ПМР является основанием для отмены или изменения решения Арбитражного суда в кассационном порядке.

На основании изложенного, податель жалобы просит отменить решение Арбитражного суда от 15.10.2021 г., передать дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе суда.

**Представитель ООО «Мистер Профиль»** в судебном заседании поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе, просил ее удовлетворить.

**Государственная администрация г. Тирасполь и г. Днестровск** своего представителя в судебное заседание не направила, правом на представление отзыва не воспользовалась. Учитывая надлежащее извещение Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск (заказное письмо с уведомлением № 3/140 от 10.11.2021 г., телефонограмма от 19.11.2021 г.), кассационная жалоба рассмотрена в отсутствие ее представителя.

**Арбитражный суд кассационной инстанции**, изучив материалы дела, оценив доводы кассационной жалобы, заслушав объяснения представителя ООО «Мистер Профиль», проверив в порядке статьи 149 АПК ПМР правильность применения норм материального и процессуального права при принятии решения по делу, законность и обоснованность решения в полном объеме, считает, что решение следует оставить без изменения, а кассационную жалобу без удовлетворения, по следующим основаниям.

Как правомерно установлено судом первой инстанции и подтверждается материалами дела, ООО «Мистер Профиль» на основании договоров купли –продажи от 02 июля 2020 г., актов приема-передачи от 02 июля 2020 г. является собственником недвижимого имущества, состоящего из корпуса 22 лит.31, площадью 6503,9 кв.м., а также части здания лит.3, состоящего из помещений первого этажа № 5-26,29-40, общей площадью 1185,1 кв.м. по ул.Промышленной д.1 в г.Тирасполь, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права собственности от 10 июля 2020 года.

Решением Государственной администрации г.Тирасполь и г.Днестровск от 10 июля 2020 года № 1485 ООО «Мистер Профиль» предоставлен в долгосрочное пользование земельный участок площадью 5,4022 га за счет земель населенных пунктов промышленной

и коммунально-складской застройки с расположенными на нем частью здания лит. 3 и корпусом № 22 лит. 31 по ул. Промышленной, 1, принадлежащими на праве собственности Обществу.

21 июля 2020 года ООО «Мистер профиль» зарегистрировало данное право на земельный участок, о чем в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество сделана запись № 01/2020-4501.

Также из материалов дела следует, что к существующему производственному корпусу (лит.31), принадлежащему на праве собственности ООО «Мистер Профиль», пристроено незавершенное строительством трехэтажное строение административно-бытового корпуса (лит.32), расположенное на земельном участке 54 022,0 кв.м. по фактическому пользованию. Помещения первого этажа возведенного здания административно-бытового корпуса (лит.32) имеют непосредственную связь через дверные и производственные проемы с расположенными смежно помещениями производственного корпуса № 22 (лит.31).

В соответствии с пунктом 1 статьи 141 Гражданского кодекса ПМР объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость).

В силу пункта 1 статьи 239 Гражданского кодекса ПМР самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом или иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Исходя из приведенных норм, объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой.

Согласно пункта 3 статьи 239 Гражданского кодекса ПМР право собственности на самовольную постройку может быть признано судом в том числе, за лицом, осуществившим постройку на предоставленном ему земельном участке без получения на это разрешения на строительство.

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В ходе рассмотрения дела судом первой инстанции установлено, что строение создано без получения на это необходимых разрешений.

Принимая во внимание данное обстоятельство и квалифицируя строение как самовольно возведенное, суд первой инстанции обоснованно применил статью 239 Гражданского кодекса ПМР. При этом суд правомерно указал, что исходя из положений части второй пункта 3 статьи 239 Гражданского кодекса ПМР, пункта 1 статьи 45 Арбитражного процессуального кодекса ПМР (далее АПК ПМР) Общество обязано представить доказательства того, что сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Вместе с тем, представленные истцом документы не позволили суду сделать вывод о том, что сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно представленного Истцом заключения ООО «Международный проектно-строительный институт» от 21 апреля 2021 года (раздел VII) по результатам визуального осмотра основных строительных конструкций незавершенного строительством трехэтажного здания административно-бытового корпуса, основные строительные конструкции «в целом» находятся в технически работоспособном состоянии.

В данном заключении отсутствуют сведения о том, какие имеются несоответствия строительным нормам и правилам, в чем они заключаются, не создаст ли сохранение постройки угрозу жизни и здоровью граждан, не нарушит ли права и охраняемые законом интересы других лиц.

Кроме того, данное заключение не содержит сведений о том, сохранено ли в результате строительства административно-бытового корпуса функционирование

существующих сетей инженерных коммуникаций, проходящих через предоставленный земельный участок, имеется ли доступ и возможность их эксплуатации городскими эксплуатирующими службами, не нарушен ли сервитут проезжей дороги и пешеходной тропы. Данное обременение и соответствующая обязанность приведены в пункте 2 и подпункте в) пункта 7 Решения Государственной администрации г.Тирасполя и г.Днестровск от 10 июля 2020 года № 1485, которым Обществу предоставлен земельный участок.

Как усматривается из материалов дела, определением суда от 05.10.2021 г., рассмотрение дела откладывалось. При этом суд первой инстанции, соблюдая требования п.2 статьи 45 АПК ПМР, предложил истцу представить дополнительные доказательства в подтверждение заявленного требования. Однако дополнительных экспертных заключений суду представлено не было, ходатайств о назначении экспертизы истцом не заявлено.

Принимая во внимание, что суду первой инстанции не были представлены достаточные доказательства отсутствия в результате возведения строения нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц, угрозы жизни и здоровью граждан, суд, с учетом положений, установленных пунктом 1 статьи 45, 7, 7-1 АПК ПМР обоснованно указал о недостаточности оснований для вывода о возможности сохранения самовольной постройки и признании за истцом права собственности на нее.

Отказывая в удовлетворении искового требования, Арбитражный суд также исходил из того, в материалах дела отсутствуют доказательства того, что Истец предпринимал какие-либо меры к получению разрешения на строительство, обращался в Государственную администрацию до его начала, либо в ходе строительства, указав, что обращение в суд с иском о признании права на самовольную постройку не может быть использовано для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости в ситуации, когда истцом не предпринимались никаких мер для соблюдения обязательных требований законодательства при создании и вводе в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

Суд кассационной инстанции также соглашается с данными выводами суда. Довод подателя кассационной жалобы о том, что суду представлялись доказательства обращения в Государственную администрацию с целью оформления прав на вновь созданный объект, получен отказ, ничем не подтвержден.

Статьей 4 АПК ПМР предусмотрено, что заинтересованное лицо вправе обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Право лица, которое не обращалось в орган местного управления с заявлением о согласовании строительства, не считается нарушенным или оспариваемым. Только после отказа в согласовании самовольной постройки, самовольной реконструкции можно говорить о нарушенном либо оспариваемом праве лица, что позволяет этому лицу прибегнуть к судебной защите, представив доказательства об отсутствии препятствий для сохранения самовольной постройки в существующем виде.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права. Такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей, о чем справедливо отмечено судом первой инстанции.

Вместе с тем, Обществом не представлено доказательств того, что оно было лишено возможности по независящим от него причинам получить разрешительные и иные необходимые документы на возводимый объект в установленном порядке.

С учетом изложенного, оснований для удовлетворения иска у суда не имелось.

Отказ судом в удовлетворении заявленных требований не лишает Истца права обратиться за легализацией пристройки в уполномоченный орган, а в случае получения отказа- в суд, использовав надлежащий способ защиты.

При разрешении данного дела суд правильно установил все фактические обстоятельства, подлежащие доказыванию, и на основе полного, объективного и всестороннего исследования всех представленных доказательств пришел к обоснованному выводу об отсутствии фактических и правовых оснований для признания права собственности на незавершённое строительством 3-х этажное здание административно-

бытового корпуса, правомерно оставив исковое заявление без удовлетворения.

Требования пункта 1 статьи 114, части 4 пункта 2 статьи 116 АПК ПМР, судом первой инстанции выполнены в полном объеме.

Несогласие кассатора с данной судом оценкой собранным по делу доказательствам, равно как и несогласие с обжалуемым актом, не является основанием к отмене решения суда, постановленного с соблюдением требований АПК ПМР.

Нарушений норм материального и процессуального права, допущенных судом первой инстанции, которые могли бы привести к вынесению неправильного решения и послужить основанием для отмены судебного акта (статья 152 АПК ПМР), кассационной инстанцией не усматривается.

При таких обстоятельствах, решение суда первой инстанции от 15 октября 2021 года по делу №686/21-11 является законным и обоснованным. Правовые основания для удовлетворения кассационной жалобы и отмены обжалуемого судебного акта отсутствуют, в связи с чем, кассационную жалобу следует оставить без удовлетворения.

Руководствуясь пунктом 1 статьи 151, статьей 153 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики, суд кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР,

**Постановил:**

Оставить решение Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики от 15 октября 2021 года по делу №686/21-11 без изменения, а кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Мистер Профиль» без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и обжалованию не подлежит.

**Судья,  
заместитель Председателя  
Арбитражного суда ПМР**

**Е.В.Качуровская**