



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

ИМЕНЕМ ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Р Е Ш Е Н И Е

«15» октября 2021 года

Дело № 686/21-11

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Е. А. Кушко, рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление 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 представителей:

от истца – Е. Л. Кухаренко по доверенности от 30 августа 2021 года,

от ответчика – Д. А. Касаречи по доверенности от 12 января 2021 года,

разъяснив права и обязанности лиц, участвующих в деле, предусмотренные статьей 25 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики,

У С Т А Н О В И Л:

определением от 15 сентября 2021 года к производству Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики (далее – Арбитражный суд) принято исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Мистер Профиль» к Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск о признании права собственности на самовольную постройку, назначенное к слушанию на 05 октября 2021 года.

Рассмотрение дела откладывалось по основанию, указанному в определении от 05 октября 2021 года.

Дело № 686/21-11 рассмотрено по существу в судебном заседании 15 октября 2021 года, в котором оглашена резолютивная часть решения. В полном объеме данный судебный акт изготовлен 21 октября 2021 года.

Общество с ограниченной ответственностью «Мистер Профиль» (далее – Истец, Общество) исковое требование о признании права собственности на не завершённое строительством 3-х этажное здание административно-бытового корпуса на земельном участке площадью 54022 кв.м. по ул. Промышленная 1 в г. Тирасполе, площадью помещений 1793,80 кв.м. обосновало следующим.

На основании договора купли-продажи № 01-07 от 02 июля 2020 года Истец приобрел на праве собственности объект: корпус № 22 лит. 31, общей площадью 6503,9 кв.м., по адресу г. Тирасполь, ул. Промышленная, 1. Кроме того, на основании договора купли-продажи № 02-07 от 02 июля 2020 года им приобретен на праве собственности еще один объект: часть здания лит. 3, состоящая из промышленных помещений первого этажа №№ 5-26, 29-40, общей площадью 1185,1 кв.м., по адресу г. Тирасполь, ул. Промышленная, 1.

Решением Главы государственной администрации г. Тирасполя и г. Днестровска от 10 июля 2020 года № 1485 Обществу предоставлен в долгосрочное пользование земельный участок. Данное право зарегистрировано Истцом.

В настоящее время к корпусу лит. 31 пристроено трехэтажное здание административно-бытового корпуса лит. 32 общей площадью помещений 1793,80 кв.м., в железобетонном каркасе с устройством ограждающих конструкций стен из навесных бетонных панелей заводского изготовления.

Поскольку строительство административно-бытового корпуса (далее – АБК, Объект незавершенного строительства) осуществлено без получения всех надлежащих документов, то на сегодняшний день статус строения определён как самовольная постройка.

Общество, обосновывая заявленное исковое требование, апеллирует к выводам заключения ООО «Мистер Профиль» от 21 апреля 2021 года о том, в целом основные строительные конструкции и элементы не завершённого строительством 3-х этажного здания АБК на земельном участке по ул. Промышленная 1 в г. Тирасполе находятся в технически работоспособном состоянии. При этом Истцом осуществляется самовольное строительство объекта без архитектурного проекта и разрешительных документов.

На обращение Общества по вопросу завершения строительства трёхэтажной пристройки к зданию лит. 31 по адресу: г. Тирасполь, ул. Промышленная, 1, Государственная администрация г. Тирасполя и г. Днестровска (далее – Госадминистрация, Ответчик) 11 июня 2021 года сообщила о том, что для рассмотрения вопроса по существу и принятия по нему объективного решения Истцу необходимо дополнительно предоставить правоустанавливающие документы права собственности на трёхэтажную пристройку лит. 32 по материалам ДООО «ТирасБТИ».

Истец указывает на то, что возведенная самовольная постройка не нарушает прав и интересов других лиц, соответствует требованиям строительных и градостроительных нормативов, сохранение самовольной пристройки не создает угрозы жизни и здоровью граждан.

Иным путем, кроме как обращения в Арбитражный суд с исковым заявлением о признании права собственности на данную постройку, Общество лишено возможности защитить свои права собственника и признать право собственности на самовольную постройку.

Исковое требование заявлено на основании пункта 1 и подпункта в) пункта 3 статьи 239 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ГК ПМР).

В полном объеме позиция Общества изложена в искомом заявлении.

Госадминистрация отзыв в соответствии со статьей 98 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – АПК ПМР) не предоставила. В судебных заседаниях ее представитель устно заявил о несогласии с исковым требованием, просил в его удовлетворении отказать.

Арбитражный суд, заслушав представителей сторон, изучив и оценив в соответствии со статьей 51 АПК ПМР имеющиеся в материалах дела доказательства, пришел к выводу о недоказанности Обществом наличия обстоятельств для признания за ним права собственности на самовольную постройку ввиду следующего.

Самовольной постройкой в соответствии с пунктом 1 статьи 239 ГК ПМР 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.

Обосновывая заявленное исковое требование, Общество ссылается на подпункт в) пункта 3 статьи 239 названного Кодекса, согласно которому право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, осуществившим постройку на предоставленном ему земельном участке без получения на это разрешения на строительство.

Таким образом, в силу пункта 1 статьи 45 АПК ПМР на Истца возложена обязанность предоставить доказательства того, что он является лицом, осуществившим постройку.

Кроме того, исходя из положений части второй пункта 3 статьи 239 ГК ПМР Общество обязано доказать то, что сохранение самовольной постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Однако Обществом в подтверждение указанных выше обстоятельств не предоставлено ни одного доказательства, соответствующего статьям 44, 48, 49 АПК ПМР, за исключением доказательств в отношении прав на земельный участок.

Так, Решением Госадминистрации от 10 июля 2020 года № 1485 Истцу 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.

Право собственности Истца на поименованные объекты недвижимости подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности от 10 июля 2020 года серии АН № 0518888, выданным на основании договора купли-продажи № 02-07 от 02 июля 2020 года и акта приема-передачи от 02 июля 2020 года, а также свидетельством о государственной регистрации права собственности серии АН № 0518889 от 10 июля 2020 года, выданным на основании договора купли-продажи № 01-07 от 02 июля 2020 года и акта приема-передачи от 02 июля 2020 года.

Право долгосрочного пользования земельным участком общей площадью 5,4022 га, расположенным по адресу: г. Тирасполь, ул. Промышленная, 1, – зарегистрировано Обществом, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии АН № 0519084 от 21 июля 2020 года.

Все приведенные выше документы имеются в материалах дела № 686/21-11 в надлежащем образом заверенных копиях. Кроме того, к материалам дела приобщены технические паспорта на указанные выше объекты недвижимости.

Вместе с этим, несмотря на то, что Общество ссылается на подпункт в) пункта 3 статьи 239 ГК ПМР, им не предоставлено доказательств того, что Объект незавершенного строительства возведен именно им, а не третьим лицом (например, договор подряда с юридическим лицом, имеющим соответствующую лицензию, договоры купли-продажи строительных материалов, документы, подтверждающие отсутствие прав третьих лиц (инвестора, подрядчика и т.д.) на данный объект и проч.).

В материалах дела отсутствуют также документы, содержащие описание Объекта незавершенного строительства (проектная документация, план строения и т.д.), изготовленные уполномоченными органами (организациями).

Кроме того, из представленных Обществом документов невозможно установить, сохранено ли в результате строительства АБК функционирование существующих сетей инженерных коммуникаций, проходящих через предоставленный земельный участок, имеется ли доступ и возможность их эксплуатации городскими эксплуатирующими службами. Данное обременение и соответствующая обязанность указаны в пункте 2 и подпункте в) пункта 7 Решения Госадминистрации от 10 июля 2020 года № 1485, которым Обществу предоставлен земельный участок.

В материалах дела имеется справка о результатах обследования комплекса строений от 12 января 2021 года, выданная ДООО «ТирасБТИ». В данной справке в разделе «инженерное оборудование» указано: водопровод – центральный, от городских сетей; канализация – от городских сетей. Кем и когда подключены водопровод и канализация, имелись ли для этого необходимые разрешения, согласования и т. д. в ходе судебного разбирательства установить не представилось возможным ввиду непредставления Обществом соответствующих доказательств.

Более того, согласно пункту 2 поименованного Решения земельный участок обременен также сервитутом проезжей дороги и пешеходной тропы. Следовательно, на Истце лежит обязанность обеспечения беспрепятственного доступа к объектам, принадлежащим иным лицам. Влияет ли строение АБК на исполнение Обществом данной обязанности, Арбитражному суду не представилось возможным установить на основании имеющихся в деле документов.

Ввиду изложенного отсутствуют основания утверждать, что Объект незавершенного строительства не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, а также не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Соответствующие выводы также отсутствуют в представленном Истцом экспертном заключении ООО «Международный проектно-строительный институт», датированном 21 апреля 2021 года. Согласно данному заключению (раздел VII) «основные строительные конструкции» возводимого здания АБК «в целом» находятся в технически работоспособном состоянии. Указанное обстоятельство не может являться достаточным основанием для вывода о том, что Объект незавершенного строительства не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Из свидетельства о государственной регистрации права от 21 июля 2020 года серии АН № 0519084 следует, что земельный участок предоставлен Истцу для размещения части здания лит. 3 и корпусом № 22 лит. 31 (разрешенное использование).

Пункт 7 Решения Госадминистрации от 10 июля 2020 года № 1485 обязывает Общество не допускать использование земельного участка не по целевому назначению.

Данный пункт также обязывает Истца не допускать проведение каких-либо работ по строительству на предоставленном земельном участке без получения решения Госадминистрации на проведение проектных работ, разработки проекта проектной организацией, имеющей лицензию, согласования проектной документации с Госадминистрацией и другими заинтересованными организациями, получения решения Госадминистрации на строительство объекта, а также регистрации объекта и получения разрешения на производство строительных работ в Управлении архитектуры, строительного контроля и градостроительства Госадминистрации.

Однако, как следует из материалов дела, Истец не обращался в Госадминистрацию ни в ходе строительства АБК, ни до его начала.

В материалах дела также отсутствуют доказательства того, что Истец предпринимал хоть какие-либо меры к получению разрешения на строительство АБК.

Обществом не представлено доказательств того, что оно было лишено возможности получить разрешительные и иные необходимые документы на возводимый им объект в установленном порядке, а также доказательств того, что данной возможности Истец был лишен по независящим от него причинам.

Арбитражный суд считает необходимым отметить то, что настоящий спор рассматривался в порядке искового производства, которое осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон (статья 7, 7-1 АПК ПМР).

В силу пункта 3 статьи 7 АПК ПМР Арбитражный суд не вправе своими действиями ставить какую-либо из сторон в преимущественное положение, равно как и умалять права одной из сторон.

Ввиду того, что в судебном заседании 15 октября 2021 года ни Истцом, ни Ответчиком не было заявлено ходатайств об отложении рассмотрения дела для предоставления дополнительных доказательств, о назначении судебной экспертизы и проч., Арбитражный суд во исполнение части первой статьи 111 АПК ПМР объявил исследованием дела законченным и удалился в совещательную комнату для принятия решения.

Спор между Истцом и Ответчиком разрешен Арбитражным судом на основании доказательств, имеющихся в деле (пункт 1 статьи 108, часть вторая пункта 1 статьи 113 АПК ПМР). Изучив и оценив данные доказательства, Арбитражный суд пришел к выводу об отсутствии фактических и правовых оснований для признания права собственности на не завершенное строительством 3-х этажное здание АБК. Следовательно, исковое требование подлежит оставлению без удовлетворения.

Отказывая в удовлетворении искового требования, Арбитражный суд также исходил из того, что обращение в суд с иском о признании права на самовольную постройку не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости в ситуации, когда истцом не предпринималась никаких мер для соблюдения обязательных требований законодательства, предусматривающих разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

Арбитражным судом не разрешается вопрос о распределении судебных расходов по настоящему делу в связи с тем, что Истцом при обращении в суд уплачена государственная

пошлина (квитанция № 273658654 от 11 сентября 2021 года), а в удовлетворении его требований отказано (пункт 1 статьи 84 АПК ПМР).

При таких обстоятельствах Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики, пунктом 1 статьи 84, статьями 113 – 116 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики,

Р Е Ш И Л:

отказать в удовлетворении искового требования Общества с ограниченной ответственностью «Мистер Профиль» о признании права собственности на не завершённое строительством 3-х этажное здание административно-бытового корпуса на земельном участке площадью 54022 кв.м. по ул. Промышленная 1 в г. Тирасполе площадью помещений 1793,80 кв.м.

Решение может быть обжаловано в кассационную инстанцию Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики в течение 15 дней после его принятия.

**Судья Арбитражного суда
Приднестровской Молдавской Республики**

Е. А. Кушко