

исх. № \_\_\_\_\_

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.



**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**

**« 28 » октября 2021г.**

**дело № 762/21-12**

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Григорашенко И.П., рассматривая в открытом судебном заседании исковое заявление Государственного унитарного предприятия «Биохим» (г. Бендеры, ул. Суворова, д.215) к Государственной администрации г. Бендеры (г. Бендеры, ул. Ленина д. 17) о признании права собственности, с участием в деле третьего лица, заявившего самостоятельные требования на предмет спора, при участии представителей:

истца – Нягу А.Н. по доверенности от 28 сентября 2021 года, Попов А.А. по доверенности от 12 октября 2021 года,

ответчика – Русакова Е.В. по доверенности от 20 сентября 2021 года,

3 лица - Палий Е.Г. по доверенности от 12 августа 2021 года № 48,

при разъяснении прав и обязанностей лицам, участвующим в деле, предусмотренных статьей 25 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской республики (далее – АПК ПМР), и при отсутствии отводов составу Арбитражного суда

**У С Т А Н О В И Л:**

Государственное унитарное предприятие «Биохим» (далее – истец, ГУП «Биохим») обратилось в Арбитражный суд с иском к Государственной администрации по г. Бендеры (далее – ответчик, Государственная администрация) о признании права собственности. Определением Арбитражного суда от 1 октября 2021 года указанное исковое заявление принято к производству Арбитражного суда, его рассмотрение откладывалось.

26 октября 2021 года в Арбитражный суд поступило заявление Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики (далее – министерство, третье лицо) о вступлении в дело в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования. Указанное заявление принято к производству Арбитражного суда определением от 26 октября 2021 года.

В ходе судебного заседания, состоявшегося 28 октября 2021 года, истцом представлено заявление об изменении предмета иска, рассмотрев которое, с учетом мнения лиц, участвующих в деле, Арбитражный суд признал таковое подлежащим удовлетворению. Так, поданное заявление подано уполномоченным лицом, не нарушает права и интересы иных лиц и соответствует правилам статьи 29 АПК ПМР. О чем вынесено определение в порядке пункта 3 статьи 128 АПК ПМР без оформления отдельного процессуального документа.

Также в ходе судебного заседания третье лицо заявило об изменении требований, тем самым уточнив просительную часть своего требования в части наименования объекта

и составляющих объекта недвижимости. Данное заявление также рассмотрено Арбитражным судом в ходе судебного заседания с учетом мнения лиц, участвующих в деле, о чем вынесено определение в порядке пункта 3 статьи 128 АПК ПМР без оформления отдельного процессуального документа.

Дело рассмотрено по существу в судебном заседании 28 октября 2021 года, в котором в присутствии лиц, участвующих в деле, оглашена резолютивная часть судебного решения. Полный текст судебного решения изготовлен 4 ноября 2021 года.

**Государственное унитарное предприятие «Биохим»** в ходе судебного заседания поддержало заявленные требования с учетом заявления об изменении предмета иска в полном объеме, и просило Арбитражный суд удовлетворить их. При этом приведены следующие правовые аргументы.

В результате инвентаризации имущества было выявлено, что на территории предприятия находятся строения, используемые в производственной деятельности, числящиеся на балансе предприятия, на которые правоустанавливающие документы отсутствуют. Как выяснилось, данные строения являются самовольно возведенными. Установить лиц(о) их построивших не представилось возможным.

12 февраля 2021 года предприятие обратилось в Бендерский отдел Государственной службы и нотариата МЮ ПМР с просьбой произвести регистрацию и выдать свидетельства на такие объекты недвижимости.

Решением от 17 мая 2021 года отказано в регистрации права государственной собственности на данный комплекс.

28 апреля 2021 года Решением №000583 Главы Государственной администрации города Бендеры был предоставлен в долгосрочное пользование ГУП «Биохим» земельный участок по адресу: город Бендеры, улица Суворова, 215 сроком на 99 лет с правом размещения производственных объектов.

15 сентября 2021 года ГУП «Биохим» обратилось в Государственную администрацию города Бендеры с заявлением о вводе в эксплуатацию объектов недвижимости.

17 сентября 2021 года письмом №01-18/7688 Государственной администрацией было отказано в удовлетворении заявления по причинам отсутствия разрешительной и проектностроительной документации на объекты недвижимости. Данные строения были квалифицированы как самовольные постройки.

Между тем, для предприятия эти строения важны, так как они учувствуют в производственно-экономическом цикле, делая его полноценным и замкнутым.

В соответствии с п.п. «в» части 1 статьи 8 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики гражданские права и обязанности возникают из судебного решения установившего гражданские права и обязанности. Пункт «а» статьи 12 того же кодекса предусматривает такой способ защиты права как признание права.

В связи с чем ГУП «Биохим» просит признать право хозяйственного ведения, на объекты недвижимости: - весовая, литер Л, площадью 53,9 м<sup>2</sup>; навес весовой, литер л, площадью 44,6 м<sup>2</sup>; здание, литера З, площадью 158,4 м<sup>2</sup>; пристройка литер з<sup>1</sup>; площадью 104,3 м<sup>2</sup>; пристройка литер з<sup>2</sup>; площадью 8,9 м<sup>2</sup>; здание, литер 14, площадью 11,7 м<sup>2</sup>; скважина №1, литер 16, площадью 21,0 м<sup>2</sup>; скважина №2, литер 17, площадью 21,2 м<sup>2</sup>, расположенные по адресу, город Бендеры, улица Суворова, 215.

**Министерство экономического развития Приднестровской Молдавской Республики** заявило самостоятельные требования на предмет спора. В поданном заявлении министерство указывает следующие фактические и правовые основания.

Согласно исковому заявлению ГУП «Биохим» при проведении инвентаризации, осуществлявшейся на основании Приказа Министерства экономического развития № 473 от 28 августа 2019 года «О реорганизации в форме преобразования государственного унитарного предприятия «Биохим» в открытое акционерное общество

«Биохим» было выявлено, что на территории предприятия находятся строения, используемые в производственной деятельности, числящиеся на балансе предприятия, на которые правоустанавливающие документы отсутствуют. Как выяснилось, данные строения являются самовольно возведенными. Установить лиц(о) их построивших не представилось возможным.

Указанные объекты недвижимости располагаются на земельном участке по адресу: город Бендеры, улица Суворова, 215, который был предоставлен в долгосрочное пользование Государственному унитарному предприятию «Биохим» Решением Главы государственной администрации города Бендеры №000583 от 28 апреля 2021 года, сроком на 99 лет, с правом размещения производственных объектов.

15 сентября 2021 года государственное унитарное предприятие «Биохим» обратилось в Государственную администрацию города Бендеры с заявлением о вводе в эксплуатацию вышеуказанных самовольно построенных объектов недвижимости.

17 сентября 2021 года письмом №01-18/7688 Государственной администрацией города Бендеры было отказано в удовлетворении заявления по причинам отсутствия разрешительной и проектно-строительной документации на объекты недвижимости. Данные строения были квалифицированы как самовольные постройки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 239 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики 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.

Вместе с тем, согласно статье 230 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики государственной собственностью в Приднестровской Молдавской республике является имущество, принадлежащее на праве собственности Приднестровской Молдавской Республики. От имени Приднестровской Молдавской Республики права собственника осуществляют лица, указанные в статье 136 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики.

В силу статьи 123 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения, создается по решению уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления. Учредительным документом предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, является его устав, утверждаемый уполномоченным на то государственным органом или органом местного самоуправления.

Аналогичные положения содержатся также в пункте 1 статьи 2 и статье 13 Закона Приднестровской Молдавской Республики «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

Согласно пункту 1.1. Устава ГУП «Биохим» учредителем предприятия является Приднестровская Молдавская Республика в лице Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики.

В силу пункта 1.4. Устава и Приложения № 1 к нему собственником имущества предприятия является Приднестровская Молдавская Республика в лице Министерства экономического развития. В соответствии с пунктом 3.1. Устава имущество принадлежит предприятию на праве хозяйственного ведения.

Учитывая вышеизложенное, министерство просит признать право государственной собственности Приднестровской Молдавской Республики в лице Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики на объекты недвижимости, расположенные по адресу: город Бендеры, улица Суворова, 215, находящиеся в ведении ГУП «Биохим» и правоустанавливающие документы на которые отсутствуют.

**Государственная администрация по г. Бендеры** представила отзыв на исковое заявление, в котором указывала следующие доводы.

В соответствии с пунктом 1 статьи 122 ГК ПМР унитарным предприятием признается коммерческая организация, не наделенная правом собственности на закрепленное за ней собственником имущество. Имущество государственного или муниципального унитарного предприятия находится соответственно в государственной или муниципальной собственности и принадлежит такому предприятию на праве хозяйственного ведения или оперативного управления (пункт 3 статьи 122 ГК ПМР).

Аналогичные нормы содержатся и в Законе Приднестровской Молдавской Республики «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях».

Так, в соответствии со статьёй 2 Закона о государственных и муниципальных унитарных предприятиях унитарным предприятием признается коммерческая организация, все имущество которой находится соответственно в собственности Приднестровской Молдавской Республики или административно-территориальной единицы Приднестровской Молдавской Республики (района, города, села, поселка). Имущество унитарного предприятия закреплено за ним на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления, является неделимым и не может быть распределено по вкладам (долям, паям), в том числе между работниками унитарного предприятия.

Согласно сведениям Единого государственного реестра юридических лиц истец является государственным унитарным предприятием, учредителем которого выступает Министерство экономического развития Приднестровской Молдавской Республики.

Принимая во внимание изложенное, имущество, закрепленное за ГУП «Биохим», находится у него в хозяйственном ведении либо оперативном управлении, а его собственником является Министерство экономического развития Приднестровской Молдавской Республики, ввиду чего Государственная администрация поддержала требование Министерства экономического развития о признании права государственной собственности на объекты недвижимого имущества.

**Арбитражный суд**, рассмотрев материалы дела и доводы лиц, участвующих в деле, приходит к выводу о необходимости удовлетворения, как искового требования ГУП «Биохим», так и требования Министерства экономического развития на основании следующих установленных обстоятельств и примененных правовых норм.

Государственное унитарное предприятие «Биохим» создано путем учреждения и зарегистрировано в ГРЮЛ 5 декабря 2012 года за регистрационным номером 02-041-4436. Учредителем (уполномоченным органом государственной власти) является Министерство экономического развития ПМР. Данные сведения подтверждаются выписками из ГРЮЛ по состоянию на 28 сентября 2021 года и на 11 октября 2021 года.

Министерством экономического развития, как уполномоченным органом власти утвержден устав ГУП «Биохим», что подтверждается копией приказа министерства от 19 апреля 2017 года № 3. Согласно пункту 1.3, и 1.4, Устава ГУП «Биохим» является коммерческой организацией, собственником имущества предприятия является Приднестровская Молдавская Республика в лице уполномоченного государственного органа. В соответствии с пунктом 3.1 Устава имущество предприятия, принадлежит ГУП «Биохим» на праве хозяйственного ведения и отражается в самостоятельном балансе.

В соответствии с положениями статьи 122 ГК ПМР и пунктом 1 статьи 2 Закона ПМР «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» унитарным предприятием признается коммерческая организация, все имущество которой находится соответственно в собственности Приднестровской Молдавской Республики и имущество унитарного предприятия закреплено за ним на праве хозяйственного ведения.

На основании изложенного Арбитражный суд признает обоснованным доводы ответчика и третьего лица о том, что все имущество, находящееся у ГУП «Биохим», принадлежит на праве собственности Приднестровской Молдавской Республике в лице

Министерства экономического развития ПМР, а у предприятия в отношении данного имущества имеется право хозяйственного ведения.

Приказами Министерства экономического развития ПМР от 21 августа 2019 года № 705, от 28 августа 2019 года № 743 создана комиссия и принято решение реорганизации ГУП «Биохим» в открытое акционерное общество. Копии указанных приказов приобщены к материалам дела.

В рамках реализации процесса реорганизации приказом ГУП «Биохим» от 25 августа 2021 года № 83, копия которого приобщена к материалам дела, создана комиссия предприятия для проведения осмотра зданий и сооружений. В результате работы данной комиссии составлены акты общего технического осмотра зданий и сооружений ГУП «Биохим» от 2 сентября 2021 года, согласно которым, объекты недвижимого имущества, находящегося на балансе ГУП «Биохим», - весовая, литер Л, навес весовой, литер л; здание, литера З, пристройка литер з<sup>1</sup>; пристройка литер з<sup>2</sup>; здание, литер 14, скважина №1, литер 16, скважина №2, литер 17, расположенные по адресу: город Бендеры, улица Суворова, 215, находятся в работоспособном техническом состоянии и не представляют угрозу жизни и здоровью людей.

Указанные объекты недвижимого имущества были поставлены на баланс предприятия приказами № 50а от 30 июня 2016 года, № 101 от 21 декабря 2015 года, № 38 от 18 марта 2013 года, № 10 от 21 апреля 2015 года, копии которых имеются в материалах дела. Кроме того, принадлежность указанных объектов ГУП «Биохим» закреплена в карте учета государственного имущества ГУП «Биохим» реестровый номер №Б-00146-г от 9 февраля 2021 года и в приложении к ней.

В соответствии с положениями статьи 142 и 236 ГК ПМР право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, подлежат государственной регистрации и возникают с момента такой регистрации. Тем самым в виду приведенных норм права собственности и другие вещные права на перечисленные выше объекты недвижимости, расположенные по адресу: город Бендеры, улица Суворова, 215, возникает только с момента государственной регистрации таковых.

Вместе с тем в материалы дела не представлено документов, подтверждающих регистрацию права собственности и права хозяйственного ведения на указанные выше объекты недвижимого имущества.

Возведение объектов недвижимого имущества, в составе: - весовая, литер Л, навес весовой, литер л; здание, литера З, пристройка литер з<sup>1</sup>; пристройка литер з<sup>2</sup>; здание, литер 14, скважина №1, литер 16, скважина №2, литер 17, расположенные по адресу: город Бендеры, улица Суворова, 215, осуществлено без разрешительных документов: без получения решения на проектирование и строительство, оформление проектной документации и разрешения на выполнение строительно-монтажных работы, что подтверждается письмом Государственной администрации по г. Бендеры от 17 сентября 2021 года № 01-18/7688. Доказательств обратного в материалы дела не представлено. В связи с чем Арбитражный суд приходит к выводу о том, что лица, участвующие в деле, правомерно на основании положений пункта 1 статьи 239 ГК ПМР квалифицируют перечисленные объекты недвижимого имущества как самовольные постройки. Доводы лиц, участвующих в деле, в данной части признаются Арбитражным судом обоснованными.

В силу подпункта а) пункта 3 статьи 239 ГК ПМР право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, за лицом, осуществившим постройку на не предоставленном ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку.

Решением Государственной администрации г. Бендеры № 000583 от 28 апреля 2021 года ГУП «Биохим» предоставлено право долгосрочного пользования сроком на 99 лет земельными участками, расположенными по адресу: г. Бендеры, ул. Суворова, д.215, разрешенное использование предоставленных земельных участков: под размещение

производственных объектов. Согласно пункту 2 Решения от 28 апреля 2021 года № 000583 на предоставленном земельном участке находится недвижимое имущество: комплекс строений, состоящий из: лит. Л- здание весовой, лит. л. – навес весовой, лит 3. склад готовой продукции, лит з<sup>1</sup>; литер з<sup>2</sup> - пристройка, лит 11- Дробильное отделение, лит. 12 – навес для хранения готовой продукции, лит. 13 – навес над автомобильными весами, лит. 14 – здание весовой, лит 16. – скважина, лит. 17. – скважина. На основании вышеуказанного решения от 28 апреля 2021 года между Государственной администрацией г. Бендеры и ГУП «Биохим» заключен договор долгосрочного пользования земельным участком сроком на 99 лет № 45/2021 от 19 мая 2021 года. Также в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 22 июля 2021 года сделана запись о нахождении земельных участков, расположенных в г. Бендеры, по ул. Суворова д. 215 на праве долгосрочного пользования ГУП «Биохим», что подтверждается соответствующими выписками из реестра.

На основании изложенного Арбитражный суд приходит к выводу, что ГУП «Биохим» в установленном порядке предоставлен земельный участок с размещенными на нем самовольно возведенными объектами недвижимости, права на которые подлежат установлению в судебном порядке на основании статьи 239 ГК ПМР. В связи с чем доводы истца и третьего лица о возможности оформления прав на недвижимое имущество, являющееся предметом спора, в судебном порядке признаются обоснованными.

В силу подпункта а) пункта 3 статьи 239 ГК ПМР право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, за лицом, которому в установленном порядке будет выделен земельный участок, на котором размещена самовольная постройка. Материалами дела подтверждается, что земельный участок с размещенными самовольными постройками предоставлен ГУП «Биохим». Вместе с тем как установлено Арбитражным судом на основании положений статьи 122 ГК ПМР и пунктом 1 статьи 2 Закона ПМР «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», правомочия собственника на имущество государственного унитарного предприятия могут быть реализованы только Приднестровской Молдавской Республикой в лице уполномоченного органа, а имущество, соответственно, подлежит признанию государственной собственностью.

Согласно выписке из ГРЮЛ, копии Приказа от 19 апреля 2017 года №3, Устава ГУП «Биохим», учредителем ГУП «Биохим» является Приднестровская Молдавская Республика в лице Министерства экономического развития ПМР. Следовательно, самовольно возведенное недвижимое имущество, находящееся на балансе ГУП «Биохим», подлежит признанию государственной собственностью с осуществлением правомочий собственника Министерством экономического развития ПМР. В связи с чем требование третьего лица о признании государственной собственности в лице Министерства экономического развития ПМР на спорные объекты недвижимого имущества признаются Арбитражным судом обоснованными.

При этом ГУП «Биохим» не утратило фактическое владение спорным имуществом. Согласно пункт 1 статьи 316 ГК ПМР право хозяйственного ведения имуществом, в отношении которого собственником принято решение о закреплении за унитарным предприятием, возникает у этого предприятия с момента передачи имущества, если иное не установлено законом и иными правовыми актами или решением собственника.

Материалами дела подтверждается, что спорные помещения используются ГУП «Биохим» в соответствии с целями его создания и уставной деятельностью, а, следовательно, находятся у него на праве хозяйственного ведения.

Тем самым, установив, что ГУП «Биохим» предоставлен земельный участок под размещение производственных объектов, поскольку объекты недвижимости, находящиеся на нем, подлежат признанию находящимися в государственной собственности, спорные объекты недвижимости используются в производственной деятельности, числятся на балансе предприятия, Арбитражный суд находит основания для удовлетворения исковых

требований ГУП «Биохим», о признании за предприятием права хозяйственного ведения на спорные объекты недвижимого имущества.

В материалы дела представлены справка № 02.3-37/397 от 11 августа 2021 года ГУП «РБТИ», план участка с экспликацией строений, выполненный БФ ГУП «РБТИ», план строений литер 3, з<sup>1</sup>, з<sup>2</sup>, план строения литер 13, план строения лит Л, л, план строения литер 16, и план строение литер 17, выполненные БФ ГУП «РБТИ», которые позволяют установить площадь и состав спорных объектов недвижимого имущества. Требования истца и третьего лица с учетом уточнений проверены Арбитражным судом на соотношение со сведениями, указанными в перечисленных технических документах, и признаются обоснованными.

В соответствии со статьей 45 АПК ПМР каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на обоснование заявленных требований и возражений. Оценивая доказательства, имеющиеся в деле, по правилам статьи 51 АПК ПМР Арбитражный суд приходит к выводу, что ГУП «Биохим» и Министерство экономического развития ПМР представили доказательства, достаточные для признания права государственной собственности и права хозяйственного ведения на спорные объекты недвижимого имущества, а требования указанных лиц, подлежат удовлетворению в полном объеме.

При вынесении судебного решения Арбитражный суд обязан распределить судебные расходы в соответствии с правилом, закрепленным в пункте 1 статьи 84 АПК ПМР. Истцом при обращении в Арбитражный суд уплачена государственная пошлина, что подтверждается платежным поручением № 558 от 24 сентября 2021 года. Так как требование ГУП «Биохим» подлежит удовлетворению, а ответчик – Государственная администрация г. Бендеры освобождена от уплаты государственной пошлины, уплаченная ГУП «Биохим» государственная пошлина подлежит возвращению из республиканского бюджета.

Руководствуясь статьями 113-116, статьей 84 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской молдавской Республики, Арбитражный суд

### **Р Е Ш И Л :**

1. Исковые требования и требования третьего лица, заявившего самостоятельные требования, удовлетворить.

2. Признать право государственной собственности Приднестровской Молдавской Республики в лице Министерства экономического развития ПМР и право хозяйственного ведения Государственного унитарного предприятия «Биохим» на объекты недвижимости: - весовая, литер Л, площадью 53,9 м<sup>2</sup>; навес весовой, литер л; площадью 44,6 м<sup>2</sup>; здание, литера 3, площадью 158,4 м<sup>2</sup>; пристройка, литер з<sup>1</sup>; площадью 104,3 м<sup>2</sup>; пристройка, литер з<sup>2</sup>; площадью 8,9 м<sup>2</sup>; здание, литер 14, площадью 11,7 м<sup>2</sup>; скважина №1, литер 16, площадью 21,0 м<sup>2</sup>; скважина № 2, литер 17, площадью 21,2 м<sup>2</sup>, расположенные по адресу: город Бендеры, улица Суворова, 215.

3. Возвратить Государственному унитарному предприятию «Биохим» государственную пошлину в размере 435 рублей, уплаченную при подаче искового заявления.

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

**Судья Арбитражного суда  
Приднестровской Молдавской Республики**

**И.П. Григорашенко**