

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](http://www.arbitr.gospmr.org)

### ИМЕНЕМ ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

### РЕШЕНИЕ

« 16 » июня 20 22 г.

Дело № 113/22-06

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Т. И. Цыганаш, 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:

- общества с ограниченной ответственностью «Мистер Профиль» - Е.Л. Кухаренко по доверенности от 03.03.2022 года,
- Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск – С.А. Подолян по доверенности от 30.12.2021 года № 01-01-19/3995,

### УСТАНОВИЛ:

исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Мистер Профиль» (далее – истец, ООО «Мистер Профиль») к Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск (далее – ответчик, Государственная администрация) определением от 9 марта 2022 года принято к производству Арбитражного суда. Рассмотрение дела неоднократно откладывалось, приостанавливалось по мотивам, изложенным в определениях. Дело рассмотрено по существу заявленных требований в судебном заседании, состоявшемся 16 июня 2022 года, в котором по правилам статьи 122 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – АПК ПМР) оглашена резолютивная часть судебного акта.

В ходе рассмотрения дела истец в порядке статьи 29 АПК ПМР, изменив предмет требований с учетом заключения эксперта, просил суд признать право собственности за ООО «Мистер Профиль» на завершенное строительство трехэтажное административно-офисное здание (лит.3<sub>2</sub>, площадь застройки которого 651,2 м<sup>2</sup>, строительный объём здания 6968 м<sup>3</sup>, общая площадь здания 1800,6 м<sup>2</sup>, из которых: I-этаж – 594,3 м<sup>2</sup>, II-этаж – 598,6 м<sup>2</sup>, III-этаж – 607,7 м<sup>2</sup>) по улице Промышленная № 1 в городе Тирасполь, сблокированное с производственным зданием лит. 3<sub>1</sub>. Фактическим основанием для обращения в суд послужили обстоятельства, свидетельствующие о невозможности оформления права собственности иным способом, кроме как путем обращения в суд. В качестве правового

обоснования истцом приведены положения статей 11, 12, 225, 239 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ГК ПМР).

**Ответчик** правом предоставления отзыва, возражения на иск, либо признания иска, разъясненным определением суда от 9 марта 2022 года, не воспользовался. В ходе рассмотрения дела представитель ответчика не высказал позицию в отношении исковых требований, оставив разрешение дела на усмотрение суда.

**Арбитражный суд**, заслушав лиц, участвующих в деле, исследовав представленные доказательства, а также Заключение № 03-03/38 судебной строительно-технической экспертизы, полагает возможным удовлетворить исковое заявление ввиду следующих установленных обстоятельств с учетом применённых норм права.

На основании статьи 12 ГК 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. Так согласно статье 225 ГК ПМР собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения имуществом. Исходя из содержания пункта 1 статьи 235 ГК ПМР в корреспонденции со статьей 236 ГК ПМР право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом с момента регистрации, если оно подлежит регистрации.

В соответствии со статьей 142 ГК ПМР и статьей 4 Закона ПМР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» недвижимое имущество подлежит обязательной государственной регистрации.

Следовательно, лицо, создавшее вещь, в частности, объект недвижимого имущества, приобретает на него право собственности при условии, если этот объект создан с соблюдением закона и иных правовых актов. В противном случае на возведенное на земельном участке строение распространяются правила 239 ГК ПМР о самовольной постройке.

Судом установлено, что ООО «Мистер Профиль» является собственником объектов:

- часть здания литер 3, состоящая из помещений первого этажа №№ 5-26, 29-40, общей площадью – 1185,1 кв.м, по адресу г. Тирасполь, ул. Промышленная д. 1 условный номер: (01-2014/830-1-00(3)01-9/2432-1-00(3) на основании договора купли-продажи № 02-07 от 02.07.2020 г., акта приема-передачи от 02.07.2020 года, о чем в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним 10.07.2020 года сделана запись о регистрации № 01/2020-4351, что подтверждается Свидетельством о регистрации права собственности Серии АН № 0518888;

- корпус № 22 лит 31, общей площадью 6503,9 кв.м по адресу г. Тирасполь, ул. Промышленная д.1, условный номер 01-2018/10665-1 на основании договора купли-продажи № 01-07 от 02.07.2020 года, акта приема-передачи от 02.07.2020 года, о чем в Едином государственном реестре права на недвижимое имущество и сделок с ним 10.07.2020 года сделана запись о регистрации № 01/2020-4350, что подтверждается Свидетельством о регистрации права собственности Серии АН № 0518889.

Согласно свидетельству о регистрации права Серии АН № 0519084 от 21.07.2020 года за ООО «Мистер-Профиль» зарегистрировано право долгосрочного пользования земельным участком общей площадью 54 022 кв.м, категория земель: земли населённых пунктов, разрешённое использование для размещения части здания лит. 3 и корпусом № 22 лит.31 по адресу г. Тирасполь, ул. Промышленная 1, на основании Решения Государственной администрации г. Тирасполя и г. Днестровска № 1485 от 10.07.2020 г., договора на право долгосрочного пользования земельным участком № 4427 от 13.07.2020 года, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 21.07.2020 года сделана запись о регистрации № 01/2020-4501.

Как следует из искового заявления, а также подтверждается материалами дела истцом к корпусу лит.31 пристроено здание административно-бытового корпуса лит.32 без архитектурно проекта и разрешительных документов на строительство.

Истец обратился в ООО «Международный проектно-строительный институт» (лицензия АЮ № 0023798), который по результатам визуального обследования состояния основных строительных конструкций здания административно-бытового корпуса, расположенного по адресу г. Тирасполь, ул. Промышленная 1 здание АБК (лит.32) сделал следующие выводы и дал заключение: *«застройщику ООО «Мистер-Профиль» предлагается выполнить рекомендации по устранению выявленных нарушений и мероприятия, обеспечивающие улучшение эксплуатационных свойств строительных конструкций незавершенного строительства 3-х этажного здания АБК (лит.32), изложенные в разделе VI настоящего экспертного заключения, по результатам которых обратиться в государственную администрацию г. Тирасполя и г. Днестровска для рассмотрения вопроса о вводе законченного строительством объекта в эксплуатацию».*

ООО «Мистер Профиль» обратилось в Государственную администрацию г. Тирасполя и г. Днестровска по вопросу разъяснения механизма ввода в эксплуатацию пристройки нежилого помещения (административный корпус) к зданию по адресу г. Тирасполь, ул. Промышленная 1. Как следует из представленного ответа № 224/01-01-25 от 26 января 2022 года Государственная администрация, основываясь на положениях статьи 239 ГК ПМР не усматривает возможность ввода в эксплуатацию самовольно возведенных строений для юридических лиц.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения ООО «Мистер Профиль» в арбитражный суд с исковым заявлением о признании права собственности на самовольную постройку.

Арбитражный суд, удовлетворяя исковое заявление, руководствуется задачами арбитражного судопроизводства, которые призваны содействовать защите, укреплению законных интересов организаций в сфере предпринимательской деятельности. Конституционное право на обращение в суд за защитой своих законных прав и интересов закреплено в процессуальном законе (пункт 1 статьи 4 АПК ПМР). При этом подпунктом г) пункта 3 статьи 239 ГК ПМР за лицом, осуществившим постройку на предоставленном ему земельном участке без получения на это разрешение на строительство, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом.

Согласно пункту 1 статьи 239 ГК 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 и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

В силу пункта 1 статьи 280 ГК ПМР пользователь (владелец) земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о назначении земельного участка.

Согласно пункту 2 статьи 280 ГК ПМР, если иное не предусмотрено законом или договором, пользователь (владелец) земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на используемом участке.

В соответствии с подпунктом б) пункта 1 статьи 232 ГК ПМР право долгосрочного пользования земельным участком является вещным правом наряду с правом собственности. В силу пункта 2 статьи 286 ГК ПМР лицо, которому земельный участок предоставлен в долгосрочное пользование, вправе, если иное не предусмотрено законом, самостоятельно использовать участок в целях, для которых он предоставлен, включая возведение для этих целей на участке зданий, сооружений и другого недвижимого имущества. Здания, сооружения, иное недвижимое имущество, созданные этим лицом для себя, являются его собственностью. Данное право также закреплено в подпункте б) пункта 6 статьи 23

Земельного кодекса ПМР, что корреспондирует с пунктом 2 статьи 27 Земельного кодекса ПМР, в силу которой юридические лица, которым земельный участок принадлежит на праве долгосрочного землепользования вправе осуществлять застройку, снос или реконструкцию приобретенных строений в соответствии с законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

В силу части второй пункта 2 статьи 280 ГК ПМР последствия самовольной постройки, произведенной пользователем (владельцем) на используемом им земельном участке, определяются статьей 239 ГК ПМР.

Последствия самовольной постройки, произведенной пользователем (владельцем) на используемом им земельном участке, определяются статьей 239 (самовольная постройка) ГК ПМР. В соответствии с подпунктом в) пункта 3 статьи 239 ГК ПМР 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.

Часть вторая приведенной нормы права устанавливает совокупность условий, при соблюдении которых за лицом, осуществившим самовольную постройку, может быть признано судом, а именно:

- 1) осуществление лицом самовольной постройки (а) на предоставленном ему земельном участке (б) без получения на это разрешения на строительство;
- 2) самовольная постройка не должна (а) нарушать права и охраняемые интересы других лиц, (б) не должна создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

Судом установлено, что ООО «Мистер Профиль» предоставлено право долгосрочного землепользования земельным участком (свидетельство серии АН № 0519084). Материалами дела: пояснениями лиц, участвующих в деле, Экспертным заключением на объект № 2021-04/4-ЭЗ – подтверждается факт осуществления постройки на предоставленном истцу земельном участке без получения на это разрешения на строительство.

Ключевым критерием для признания данного права является условие, при котором сохранение постройки не должно нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц либо создавать угрозу жизни и здоровью граждан (часть вторая пункта 3 статьи 239 ГК ПМР). В целях выяснения указанных обстоятельств судом в порядке статьи 58 АПК ПМР по ходатайству истца назначена судебная строительно-техническая экспертиза. На разрешение эксперту поставлены следующие вопросы:

1. Является ли объект, расположенный по адресу г. Тирасполь, ул. Промышленная д.1, объектом незавершенного строительства или объектом, на котором завершены все строительные работы, может ли объект в таком виде быть сдан в эксплуатацию? В случае если объект не завершен строительством, определить степень его готовности.

2. Соответствует ли объект, расположенный по адресу г. Тирасполь, ул. Промышленная д.1, требованиям СНиП, ГОСТов и другим нормативным строительным актам для зданий /сооружений?

3. Нарушает ли права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создает ли угрозу жизни и здоровью граждан сохранение объекта, расположенного по адресу г. Тирасполь, ул. Промышленная д.1?

По результатам экспертизы представлено Заключение № 03-03/38, составленное 25 мая 2022 года, в котором экспертом произведены следующие выводы:

*«1. По улице Промышленная № 1 в городе Тирасполе (зона промышленной застройки) на огороженном участке к исследованию представлено трехэтажное бесподвальное здание (лит. З<sup>2</sup> на плане БТИ) заблокированное с производственным зданием лит. З<sup>1</sup>.*

*План см. Приложение № 1.*

<i>Площадь застройки</i>	<i>- 651,2 м<sup>2</sup></i>
<i>Строительный объем здания</i>	<i>- 6968 м<sup>3</sup></i>
<i>Общая площадь</i>	<i>- 1800,6 м<sup>2</sup>, в том числе</i>

I этаж	- 594,3 м <sup>2</sup>
II этаж	- 598,6 м <sup>2</sup>
III этаж	- 607,7 м <sup>2</sup>

Все строительные, монтажные и специальные (инженерное оборудование) работы в здании лит.З<sup>2</sup> по ул. Промышленная №1 в г. Тирасполе завершены и выполнены в соответствии с представленной проектной документацией, техническое состояние конструкций здания характеризуется как «Нормативное», строительная готовность и наличие конструктивов здания составляет 100%.

Здание не является объектом незавершенного строительства.

Трехэтажное административно-офисное здание по улице Промышленная № 1 в городе Тирасполе по своим параметрам и степени завершенности работ соответствует строительной готовности (100%), при которой в соответствии с требованиями СНиП ПМР 12-01-2015 «Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов» оно может быть введено в эксплуатацию и эксплуатироваться в соответствии с назначением и потребностями собственника.

2. Объемно-планировочное решение трехэтажного административно-офисного здания по улице Промышленная № 1 в городе Тирасполе не противоречит требованиям СНиП ПМР 31-06-02 «Общественные здания и сооружения» и СНиП ПМР 31-08-02 «Административные и бытовые здания».

Месторасположение здания не противоречит требованиям СНиП ПМР 30-01-2010 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Несущие и ограждающие конструкции здания соответствуют требованиям СНиП ПМР 21-01-03 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», СНиП ПМР 22-03-2009 «Строительство в сейсмических районах», СНиП ПМР 51-01-2009 «Каменные и армокаменные конструкции», СНиП ПМР 50-01-02х «Основания зданий и сооружений», Пособие к СНиП ПМР 50-01-02, СНиП ПМР 52-05-02 «Несущие и ограждающие конструкции», СП ПМР 31-126-2011 «Кровли зданий и сооружений. Проектирование и строительство», СНиП ПМР 52-01-02 «Бетонные и железобетонные конструкции», СП ПМР 22-101-2010 «Правила проектирования жилых и общественных зданий для строительства в сейсмических районах».

3. Наличие дефектов и повреждений строительных конструкций, влияющих на снижение несущей способности и эксплуатационной пригодности не установлено.

Все строительные, монтажные и специальные (инженерное оборудование) работы в здании завершены и выполнены в соответствии с представленной проектной документацией, техническое состояние конструкций здания характеризуется как «Нормативное». Все строительные, монтажные и специальные (инженерное оборудование) работы в здании завершены и выполнены в соответствии с представленной проектной документацией, техническое состояние конструкций здания характеризуется как «Нормативное», строительная готовность и наличие конструктивов здания составляет 100%.

Трехэтажное административно-офисное здание по улице Промышленная № 1 в городе Тирасполе по своим параметрам и степени завершенности работ соответствует строительной готовности, при которой в соответствии с требованиями СНиП ПМР 12-01-2015 «Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов» оно может быть введено в эксплуатацию и эксплуатироваться в соответствии с назначением и потребностями собственника.

Согласно ЗаклЮчению ГУП «Пожарная безопасность» № 876/1 от 12 ноября 2021 года и санитарно-эпидемиологического заключения № 378 от 5 ноября 2021 года Государственной санитарно-эпидемиологической службы ПМР объект соответствует требованиям пожарной безопасности и государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам.

*С технической точки зрения конструкции трехэтажного административно-офисного здания по улице Промышленная № 1 в городе Тирасполе соответствуют требованиям строительных норм в части обеспечения надежности, неизменяемости строительных конструкций, безопасности пользования и соответствуют требованиям строительных норм, что обеспечивает безопасность и не составляет угрозу жизни при использовании зданием в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации.*

*Разрешение вопроса об угрозе жизни и здоровью выходит за пределы компетенции судебной строительно-технической экспертизы.*

*Разрешение вопроса в отношении прав и охраняемых законом интересов граждан (лиц) выходит за пределы компетенции судебной строительно-технической экспертизы».*

Таким образом, Арбитражный суд, основываясь на заключении № 03-03/38 судебной строительно-технической экспертизы от 25 мая 2022 года приходит к выводу о том, что трехэтажное здание по ул. Промышленная № 1 в городе Тирасполе соответствует требованиям строительных норм в части обеспечения надежности, неизменяемости строительных конструкций, безопасности использования и соответствуют требованиям строительных норм и правил, что обеспечивает безопасность и не составляет угрозу жизни при использовании зданием в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации, следовательно не создаёт угрозы жизни и здоровью граждан. Судом не установлено нарушения прав и интересов других лиц, ответчиком также доводов о наличии нарушений не приведено, доказательств не представлено, правопритязания третьих лиц в отношении спорного объекта отсутствуют.

Исследованные судом обстоятельства позволяют сделать вывод о наличии совокупности условий, установленных частью второй подпункта в) пункта 3 статьи 239 ГК ПМР, следовательно, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, за лицом, осуществившим постройку на предоставленном ему земельном участке без получения на это разрешения на строительство.

В силу подпункта д) пункта 1 статьи 16 Закона ПМР «О государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним» вступивший в законную силу судебный акт является основанием для государственной регистрации права на недвижимое имущество.

Арбитражный суд при вынесении судебного акта в силу пункта 1 статьи 84 АПК ПМР распределяет расходы пропорционально удовлетворенным требованиям. В связи с тем, что по существу между сторонами отсутствует спор в отношении объекта недвижимости, являющегося предметом иска и обращение ООО «Мистер Профиль» в арбитражный суд с исковым заявлением о признании права собственности на объект недвижимого имущества не связано с наличием противоправных действий (бездействия) со стороны ответчика, госпошлина по иску подлежит отнесению на истца. По указанным основаниям суд возлагает судебные расходы, связанные с оплатой стоимости за проведение экспертизы в сумме 1 344,00 рублей на истца.

Руководствуясь пунктом 3 статьи 239 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики, статьями 113-116 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики, Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики

## **Р Е Ш И Л:**

1. Исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Мистер Профиль» к Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск о признании права собственности на самовольную постройку удовлетворить.

2. Признать право собственности за обществом с ограниченной ответственностью «Мистер Профиль» на завершённое строительством трехэтажное административно-офисное здание (лит.32, площадь застройки которого 651,2 м<sup>2</sup>, строительный объём здания 6968 м<sup>3</sup>, общая площадь здания 1800,6 м<sup>2</sup>, из которых: I-этаж – 594,3 м<sup>2</sup>, II-этаж – 598,6 м<sup>2</sup>, III-этаж –

607,7 м<sup>2</sup>) по улице Промышленная № 1 в городе Тирасполь, заблокированное с производственным зданием лит. 3<sub>1</sub>.

3. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Мистер Профиль» в доход республиканского бюджета сумму, подлежащую оплате за проведение экспертизы, в размере 1 344,0 рублей.

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

**Судья Арбитражного суда  
Приднестровской Молдавской Республики**

**Т. И. Цыганаш**