



**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)

**ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е**  
**кассационной инстанции Арбитражного суда**

«30» ноября 2022г.

№128/22-02к

г. Тирасполь

по делу №396/22-12

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 «Мастерок» на решение Арбитражного суда ПМР от 15 сентября 2022 года по делу №396/22-12 (судья Григорашенко И.П.), возбужденному по заявлению Закрытого акционерного общества «Электрум» (г.Рыбница, ул. Гвардейская, 29, адрес для направления почтовой корреспонденции: г.Рыбница, ул. Вальченко д. 3, кв. 52) об установлении факта, имеющего юридическое значение, с привлечением к участию в деле в качестве заинтересованных лиц Государственной администрации г. Рыбница и Рыбницкого района (г. Рыбница, пр. Победы, д.4) и ООО «Мастерок» (г. Рыбница, ул. Гвардейская д. 29), при участии представителей:

ЗАО «Электрум» – Смирновой И.В. по доверенности от 8 июля 2022 года, директора организации Харитонович В.Ф.,

ООО «Мастерок» – Кошул М.М. по доверенности от 26 октября 2022 года, в отсутствие представителя Государственной администрации г.Рыбница и Рыбницкого района, извещенной надлежащим образом (уведомление №1/869 от 20.10.2022г.)

**У С Т А Н О В И Л:**

Закрытое акционерное общество «Электрум» (далее - ЗАО «Электрум», заявитель) обратилось в Арбитражный суд ПМР с заявлением об установлении факта, имеющего юридическое значение – факта принадлежности ЗАО «Электрум» объекта недвижимого имущества на праве собственности: части пристройки красильного цеха, находящегося по адресу г. Рыбница, ул. Гвардейская, 29 (как часть лит. А: состоящая из ком. №159-склад 48.1м<sup>2</sup>, комн. №160-гараж 56.3м<sup>2</sup>, ком. №166-коридор 26.0м<sup>2</sup>, комн. №167- склад 17,4 кв.м., ком. №168-склад 84.2м<sup>2</sup>, всего 232 кв.м).

Решением Арбитражного суда ПМР от 15 сентября 2022 г. суд первой инстанции удовлетворил требования заявителя и установил факт принадлежности на праве собственности ЗАО «Электрум» вышеуказанного недвижимого имущества.

Не согласившись с решением суда, заинтересованное лицо общество с ограниченной ответственностью «Мастерок» (далее – ООО «Мастерок») обратилось с кассационной жалобой, которая определением от 20 октября 2022 г. принята судом кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР к своему производству.

Кассационная жалоба рассмотрена по существу, и резолютивная часть судебного акта оглашена лицам, участвующим в деле, 30 ноября 2022 года. Полный текст Постановления изготовлен 07 декабря 2022 г.

Как усматривается из содержания кассационной жалобы, **ООО «Мастерок»** находит решение суда незаконным, принятым с нарушением норм материального и процессуального права и подлежащим отмене. Кассатор указывает, что в нарушение требований статьи 92 АПК ПМР ООО «Мастерок» как привлеченному в качестве заинтересованного лица, не были представлены копии заявления и приложенные к нему документы, в связи с чем ООО «Мастерок» не имело возможности представить отзыв и высказаться по данному факту, несмотря на то, что суд был уведомлен об этом (исх. 01-04/84 от 03.08.2022 г.).

Согласно доводам кассационной жалобы, после продажи части пристройки красильного цеха ЗАО «Электрум» была произведена перепланировка помещений, которая, по мнению кассатора, является незаконной поскольку проводить её мог только собственник данного помещения, кем ЗАО «Электрум» на тот момент не являлся. Более того в нарушение Положения об упрощённом вводе в эксплуатацию общественных и производственных зданий, в которых выполнены перепланировки помещений не затрагивающих несущие конструкции указанных зданий №47 от 04.02.2014 г., у заявителя отсутствовало разрешение на строительство перегородки, равно как и технический паспорт на имущество.

По мнению ООО «Мастерок», учитывая тот факт, что балансовая стоимость по состоянию на 08.06.2022 г. составляет такую же сумму, что и при заключении договора купли-продажи в 2005 г., можно прийти к выводу, что данное имущество не стояло на балансе ЗАО «Электрум» и износ данного основного средства не начислялся на протяжении 17 лет, земельный участок под объектом недвижимости также не был выделен заявителю.

Таким образом, как указывает податель кассационной жалобы, вышесказанное свидетельствует о существовании спора о праве так как установление требуемого факта затрагивает права других лиц, а именно, права ООО «Мастерок». В связи с чем поданное заявление ЗАО «Электрум» не могло быть рассмотрено в соответствии со статей 136 АПК ПМР.

На основании изложенного, податель кассационной жалобы просит отменить решение суда первой инстанции и оставить заявление ЗАО «Электрум» без рассмотрения.

**Представитель ООО «Мастерок»** в судебном заседании поддержала доводы, изложенные в кассационной жалобе, и просила ее удовлетворить.

**Представители ЗАО «Электрум»** подготовили письменный отзыв на поданную кассационную жалобу ООО «Мастерок», согласно которому решение суда принято при полном и всестороннем рассмотрении, основано на нормах права и фактических обстоятельствах дела, процессуальных нарушений судом не допущено. Доводы ООО «Мастерок» о невозможности предоставления отзыва и возможности высказаться по поводу поданного заявления представитель ЗАО «Электрум» полагает необоснованными, поскольку никаких препятствий к ознакомлению с материалами дела у ООО «Мастерок» не имелось, так же, как и препятствий обратиться к ЗАО «Электрум» о предоставлении в его адрес заявления и документов.

По мнению ЗАО «Электрум», изложенные в кассационной жалобе обстоятельства являлись предметом исследования в суде первой инстанции, которым дана надлежащая правовая оценка, доводы ООО «Мастерок», изложенные в кассационной жалобе, не указывают о наличии спора о праве. Просили решение суда оставить без изменения, а кассационную жалобу ООО «Мастерок» без удовлетворения.

**Государственная администрация г.Рыбница и Рыбницкого района**, будучи извещенной надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства в порядке пункта 3 статьи 102-1 АПК ПМР (почтовое уведомление №1/869 от 20.10.2022г.), своего представителя в судебное заседание не направила, позицию по рассматриваемой кассационной жалобе в порядке статьи 143 АПК ПМР не представила.

**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.

Пунктом 1 статьи 132 АПК ПМР установлено, что дела об установлении фактов, имеющих юридическое значение, рассматриваются арбитражным судом по общим правилам искового производства, установленным настоящим Кодексом, с особенностями, предусмотренными в настоящей главе.

В силу пункта 1 статьи 133 АПК ПМР арбитражный суд устанавливает факты, имеющие юридическое значение для возникновения, изменения или прекращения прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно подпунктам а), г) пункта 2 статьи 133 АПК ПМР арбитражный суд рассматривает дела об установлении факта владения и пользования юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем недвижимым имуществом как своим собственным, а также другие факты, порождающие юридические последствия в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Исходя из статьи 133 АПК ПМР, перечень дел, рассматриваемых в порядке особого производства, не является исчерпывающим.

Данная норма не исключает возможности установления юридического факта владения и пользования недвижимым имуществом, в том числе на праве собственности при наличии совокупности условий, предусмотренных статьей 134 АПК ПМР: если факт, который просит установить заявитель, влечет возникновение, изменение или прекращение прав в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности; если установление факта, имеющего юридическое значение, не связано с разрешением спора о праве; если законодательством не предусмотрен иной порядок установления факта, имеющего юридическое значение; если заявитель не имеет другой возможности получить либо восстановить документы, удостоверяющие факт, имеющий юридическое значение.

Как правомерно установлено судом первой инстанции и подтверждается материалами дела, 28 сентября 2005 года между ЗАО «Электрум» и ООО «Мастерок» в соответствии с пунктом 1 статьи 565 Гражданского кодекса ПМР (далее ГК ПМР) в предусмотренной статьей 566 ГК ПМР форме заключен договор купли-продажи пристройки к красильному цеху, расположенной по адресу: г.Рыбница ул.Гвардейская 29, общей площадью 227,1 м<sup>2</sup>, состоящей из 4 комнат: комната 168, площадью 102,8 м<sup>2</sup>; комната 160, площадью 54,3 м<sup>2</sup>; комната 166, площадью 21,9 м<sup>2</sup>; комната 159, площадью 48,1 м<sup>2</sup>.

Объект недвижимости был передан продавцом покупателю на основании акта приема-передачи от 17 октября 2005 года.

Оплата за объект была произведена в полном объеме по установленной договором цене и порядке (п.3.1 и 3.2.), о чем свидетельствует копия платежного поручения № 160 от 12 октября 2005 года, и не оспаривалось ООО «Мастерок».

В соответствии с пунктом 2 статьи 235 ГК ПМР право собственности на имущество, которое имеет собственника может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены или иной сделки об отчуждении указанного имущества.

Согласно материалам дела, ЗАО «Электрум» неоднократно обращалось в Государственную службу регистрации и нотариата Министерства юстиции ПМР с заявлением о регистрации перехода права собственности.

В регистрации права собственности на объект недвижимости заявителю отказано в связи с отсутствием в представленном пакете документов, подтверждающих право собственности продавца на объект недвижимости, что подтверждается решением начальника Рыбницкого отдела Государственной службы регистрации и нотариата Министерства юстиции ПМР от 13 октября 2014 г.

ЗАО «Электрум» обращалось к ООО «Мастерок» с просьбой о предоставлении правоустанавливающих документов на отчужденные объекты, однако таковые не были предоставлены ввиду их отсутствия в архиве ООО «Мастерок» в связи с истечением срока хранения, что подтверждается письмом от 19 июля 2017 года № 177/01-02.

При таких данных, учитывая наличие совокупности условий, предусмотренных статьей 134 АПК ПМР, суд пришел к правомерному выводу об отсутствии у заявителя возможности зарегистрировать приобретенное у ООО «Мастерок» недвижимое имущество и получить правоподтверждающие документы во внесудебном порядке.

Факт, который просит установить заявитель порождает юридически значимые последствия в виде основания для регистрации права собственности на объект недвижимого имущества в соответствии с подпунктом д) пункта 1 статьи 16 Закона ПМР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Анализ представленных суду доказательств позволил суду первой инстанции прийти к верному выводу о принадлежности ЗАО «Электрум» недвижимого имущества с 2005 г., в связи с чем, суд установил факт принадлежности ЗАО «Электрум» на праве собственности объекта недвижимости – части пристройки красильного цеха, находящегося по адресу: г. Рыбница, ул. Гвардейская, 29 (как часть лит. А: состоящая из ком. № 159-склад 48.1 м<sup>2</sup>, комн. № 160-гараж 56.3 м<sup>2</sup>, ком. № 166-коридор 26,0 м<sup>2</sup>, комн. № 167- склад 17,4 кв.м., ком. № 168-склад 84.2м<sup>2</sup>, итого 232,0 м<sup>2</sup>).

С учетом отсутствия на момент вынесения решения сведений о наличии спора о праве, суд первой инстанции правомерно рассмотрел заявление ЗАО «Электрум» об установлении факта в соответствии с главой 19-1 АПК ПМР.

Суд кассационной инстанции соглашается с выводами суда первой инстанции о наличии оснований для удовлетворения заявленных требований.

Доводы подателя кассационной жалобы о наличии спора о праве и необходимости рассмотрения заявленных требований в порядке искового производства подлежат отклонению исходя из следующего.

Пунктом 3 статьи 132, пунктом 4 статьи 136 АПК ПМР установлено, что в случае если при рассмотрении дела (в ходе судебного разбирательства) об установлении фактов, имеющих юридическое значение, выясняется, что возник спор о праве, арбитражный суд оставляет заявление об установлении фактов, имеющих юридическое значение, без рассмотрения, о чем выносит определение. В определении заявителю и другим заинтересованным лицам разъясняется их право разрешить спор в порядке искового производства.

Определением суда от 04 июля 2022 г. ООО «Мастерок» было привлечено к участию в деле в качестве заинтересованного лица. При этом, согласно определению, судом были разъяснены положения, установленные пунктом 5 статьи 102-1 АПК ПМР, согласно которому лица, участвующие в деле, после получения определения о принятии заявления к производству арбитражного суда, а лица, вступившие в дело или привлеченные к участию в деле позднее, и иные участники арбитражного процесса – после получения первого судебного акта по рассматриваемому делу самостоятельно предпринимают меры по получению информации о движении дела с использованием любых источников такой информации и любых средств связи.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия мер по получению информации о движении дела, если суд располагает информацией о том, что указанные лица надлежащим образом извещены о начавшемся процессе.

Из определения видно, об установлении факта на какие конкретно объекты недвижимости и по какому адресу, просит заявитель. Указанное определение направлено в адрес ООО «Мастерок», что подтверждается уведомлением о вручении почтового отправления №1/125 от 04 июля 2022 г.

ООО «Мастерок» направило в суд письмо № 01-04/84 от 03 августа 2022 г. о рассмотрении дела в его отсутствие, указав, что вопрос об удовлетворении требований ООО «Мастерок» оставляет на усмотрение суда.

Определением от 24 августа 2022 г. у ООО «Мастерок» судом был истребован ряд документов. Указанное определение направлено в адрес ООО «Мастерок», что подтверждается уведомлением о вручении почтового отправления №4/161 от 30 августа 2022

г. В определении суд также указал об установлении факта на какие конкретно объекты недвижимости просит заявитель.

ООО «Мастерок» направило в суд письмо № 01-04/106 от 15 сентября 2022 г. о невозможности представить истребуемые документы. При этом ООО «Мастерок» не возражало против удовлетворения требований и своего представителя в судебное заседание не направило.

Ни ООО «Мастерок», ни Государственная администрация по г.Рыбница и Рыбницкому району, привлечённые судом первой инстанции к участию в деле в качестве заинтересованных лиц, не заявляли о наличии спора о праве на недвижимое имущество до вынесения судом решения, которым оканчивается рассмотрение дела в силу статьи 111 АПК ПМР.

Из письма Государственной администрации г. Рыбница и Рыбницкого района от 2 августа 2022 года № 01-13/5655и также следует, что спора о праве собственности на объект недвижимости не имеется.

При таких данных у суда первой инстанции не имелось предусмотренных пунктом 3 статьи 132, пунктом 4 статьи 136 АПК ПМР оснований для оставления заявления без рассмотрения в связи с наличием спора о праве.

В ходе рассмотрения кассационной жалобы ООО «Мастерок» также не заявляло своих притязаний на объекты недвижимости, факт принадлежности которых ЗАО «Электрум» установлен судом. ООО «Мастерок» подтвердило в ходе рассмотрения кассационной жалобы установленные судом обстоятельства заключения договора купли-продажи, наличие у ООО «Мастерок» права распоряжения имуществом на момент заключения договора, передачи покупателю объекта недвижимости и осуществление покупателем полного расчета за него.

Доводы кассатора о ненаправлении в его адрес копии заявления с приложенными документами не могут являться основанием к отмене решения суда. Заявлений о направлении указанных документов в адрес ООО «Мастерок», как и заявлений об ознакомлении с материалами дела ООО «Мастерок» в суд не направляло, доказательства обратного в материалах дела отсутствуют. Правом на ознакомление с материалами дела, предусмотренным статьей 25 АПК ПМР, ООО «Мастерок» не воспользовалось. Согласно пункту 2 статьи 7-1 АПК ПМР лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Не могут являться основанием к отмене решения суда и доводы подателя кассационной жалобы о том, что суд неправомерно удовлетворил заявление и установил факт принадлежности имущества на объект из пяти комнат, общей площадью 232 м<sup>2</sup>, тогда как по договору были реализованы объекты из четырех комнат общей площадью 227,1 м<sup>2</sup>.

Согласно копии инвентарного дела, составленного МУП «БТИ г.Рыбница и Рыбницкого района», копии плана строения, экспликации к плану строения, после обмера сотрудниками БТИ реализованных ЗАО «Электрум» по договору помещений общей площадью 227,1 м<sup>2</sup>, установлена их фактическая площадь - 232 м<sup>2</sup>.

Как указано в инвентарном деле, в комнате № 168 (площадь согласно договора купли-продажи -102,8 м<sup>2</sup>) построены перегородки, в связи с чем, один склад разделен на два, указанных в инвентарном деле как комн. № 167- склад, площадью 17,4 м<sup>2</sup> и комн. № 168 - склад, площадью 84,2 м<sup>2</sup>.

Доказательств того, что площадь реализованных ЗАО «Электрум» объектов увеличена на 4,9 м<sup>2</sup> за счет перемещения стен (расширения площади) либо строительства дополнительного объекта недвижимости суду не представлено (пункт 1 статьи 45 АПК ПМР), материалы инвентарного дела свидетельствуют об обратном. Более того, ни в ходе рассмотрения дела судом первой инстанции, ни в кассационной жалобе, ни в ходе ее рассмотрения кассатор не указывал на перемещение стен (расширение площади) после продажи объектов. Площадь реализованного объекта, согласно инвентарного дела, была фактически уточнена после ее замера специалистами БТИ.

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

Нарушение же либо неправильное применение норм процессуального права может являться основанием к отмене решения в силу пунктов 1,2 статьи 152 АПК ПМР только в случае, если такое нарушение привело либо могло привести к принятию неправильного решения.

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.

Требования, установленные пунктом 3 статьи 136, пунктом 1 статьи 114, частью четвертой пункта 2 статьи 116 АПК ПМР, судом первой инстанции выполнены в полном объеме. Правовые основания для удовлетворения кассационной жалобы и отмены обжалуемого судебного акта отсутствуют.

Руководствуясь подпунктом 1) статьи 151, статьей 153 Арбитражного процессуального кодекса ПМР, суд кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР,

**Постановил:**

Оставить решение Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики от 15 сентября 2022 года по делу № 396/22-12 без изменения, а кассационную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Мастерок» без удовлетворения.

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

**Судья,  
заместитель Председателя  
Арбитражного суда ПМР**

**Е.В.Качуровская**