

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

« 22 » ноября 2022 года

Дело №462/22-04

г.Тирасполь

Арбитражный суд ПМР в составе судьи Романенко А.П., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление ЗАО «Приднестровская страховая компания «Страховой Дом» (г. Тирасполь, пер. Энгельса, 11) к Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск (г. Тирасполь, ул. 25 Октября, 101) о признании права собственности,

с участием в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора: ГУП «Институт технического регулирования и метрология» (г.Тирасполь, пер.Энгельса, 11), ОАО «Эксимбанк» (г.Тирасполь, ул.Свердлова, д.80 А),

при участии в судебном заседании: представителей истца – Костова Д.В. по доверенности от 10/01/2022г №1, Касаречи Д.А. по доверенности от 08/09/2022г №13; представителя ответчика – Маковой Н.А. по доверенности от 12/05/2022г №01-01-19/1360; представителей третьего лица (ОАО «Эксимбанк») - Адирианова А.В. по доверенности от 30/12/2021г №387, Ивановой Е.С. по доверенности от 18/08/2022г №216;

в отсутствие представителей ответчика и третьего лица (ГУП «Институт технического регулирования и метрология»),

установил: ЗАО «ПСК «Страховой Дом» обратилось в Арбитражный суд ПМР с исковым заявлением к Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск о признании права собственности на самовольно пристроенную пристройку, обосновав свои требования следующими обстоятельствами. ЗАО «ПСК «Страховой Дом» владеет на праве собственности частью здания лит. А-А1 с пристройкой лит А2, по пер.Энгельса, 11 в г.Тирасполь. На основании решения Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск № 1172 от 04.05.2018 года и договора № 4084 на право долгосрочного пользования земельным участком от 21.06.2018 года предоставлен земельный участок общей площадью 1990 кв. м. для размещения комплекса строений по адресу: г. Тирасполь, пер. Энгельса, 11.

В настоящее время к зданию лит. А построена пристройка лит. а, площадь застройки – 5, 8 кв. м. Поскольку строительство пристройки было выполнено без получения разрешительной документации, то на сегодняшний день статус строения определен как самовольная постройка. В этой связи истец обратился к ответчику по вопросу ввода в эксплуатацию самовольно построенной пристройки. В ответ Государственная администрация г. Тирасполь и г. Днестровск сообщила, что в соответствии с п.3 ст.239 ГК ПМР право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке. При этом в настоящее время механизм ввода в эксплуатацию самовольно возведенных объектов

нежилого фонда законодательством ПМР не предусмотрен. Соответственно признание права собственности на самовольную постройку возможно только в судебном порядке.

Ввиду вышеизложенного истец вынужден обратиться в суд и просит признать право собственности на самовольно построенную пристройку лит. а к зданию лит. А общей площадью 5, 8 квадратных метров по пер. Энгельса, 11.

Ответчик в отзыве указал на то, что полагает требования истца не обоснованными, но в ходе судебного заседания и после ознакомления с заключением эксперта, уточнил свою позицию, оставив разрешение спора на усмотрение суда.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований на предмет спора – ОАО «Эксимбанк» не возражало против удовлетворения исковых требований.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований на предмет спора – ГУП «Институт технического регулирования и метрология» представителей в судебное заседание не направило, отзыв на иск не представило.

Суд, рассмотрев материалы дела, выслушав объяснения представителей сторон, исследовав представленные доказательства, а также заключение судебной строительно-технической экспертизы №03-03/101, находит требования истца подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

ЗАО «ПСК «Страховой Дом» владеет на праве собственности частью здания лит. А-А1 с пристройкой лит А2, состоящей из помещений первого этажа №№10, 12-15, 17, 23, подвальных помещений № 7-9, 11, 14, 15; помещений второго этажа № 11; помещений третьего этажа №№ 5-7, 9-11б 20, 22, 23, 12-17, 21; помещений четвертого этажа 20-27, 6-14, 17-19 (с гаражом литер 3), склад лит. 9, лит. 9 – 125, 8 кв.м. по пер.Энгельса, 11 в г.Тирасполь, что подтверждается свидетельством о регистрации права серии АН №0484466 и АН №0484479.

ЗАО «ПСК «Страховой Дом» возвело к зданию лит. А пристройку лит. а, площадью 5, 8 кв. м. Ссылаясь на то, что объект недвижимости возведен без разрешения на строительство, без проектной документации, своими силами и за свой счет, и ввиду отказа ответчика в приемке и вводе пристройки в эксплуатацию, истец обратился в арбитражный суд с иском о признании за ними права собственности на самовольную постройку – пристройку лит. а к зданию лит. А общей площадью 5, 8 квадратных метров по пер. Энгельса, 11 в г.Тирасполь.

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.

Исходя из смысла указанной нормы права постройка, обладающая статусом недвижимого имущества, подлежит признанию самовольной при наличии одного из следующих условий: объект создан на земельном участке, не отведенном для этих целей; строительство осуществлено без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Поскольку возведенная спорная пристройка осуществлена в отсутствие необходимых разрешений суд приходит к выводу о том, что объект недвижимости – пристройка лит. а к зданию лит. А общей площадью 5, 8 квадратных метров по пер. Энгельса, 11 в г.Тирасполь, отвечает признакам самовольной постройки.

В соответствии со ст. 235 ГК ПМР право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Пунктом 1 статьи 280 ГК ПМР определено, что 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 (пункт 3 статьи 277 - общие положения о праве собственности на землю).

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 (ч.1 п.2 ст.280 ГК ПМР).

В соответствии с п.п.в) п.3 ст.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. Согласно части 2 приведенной нормы право собственности на самовольную постройку может быть признано судом при условии осуществления лицом самовольной постройки (1) на предоставленном ему земельном участке (2) без получения на это разрешения на строительство. При этом самовольная постройка не должна нарушать права и охраняемые интересы других лиц и не должна создавать угрозу жизни и здоровью граждан.

Из материалов дела следует, что истцу на основании решения Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск № 1172 от 04.05.2018 года и договора № 4084 на право долгосрочного пользования земельным участком от 21.06.2018 года предоставлен земельный участок общей площадью 1990 кв. м. для размещения комплекса строений по адресу: г. Тирасполь, пер. Энгельса, 11 (свидетельство о государственной регистрации права серии АН №0467165).

Поскольку для вывода о том, нарушает ли сохранение постройки права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан и соответствует ли самовольная постройка законодательству в сфере строительства, необходимы специальные познания в области строительства, судом в порядке ст.58 АПК ПМР назначена строительно-техническая экспертиза.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

- является ли пристройка лит. «а» к зданию лит. «А» общей площадью 5,8 квадратных метров по пер. Энгельса, 11 в г.Тирасполь объектом окончанным строительством?

- размещена ли пристройка лит. «а» к зданию лит. «А» общей площадью 5,8 квадратных метров по пер. Энгельса, 11 в г.Тирасполь в пределах земельного участка, предоставленного ЗАО «ПСК «Страховой дом»?

- соответствует ли пристройка лит. «а» к зданию лит. «А» общей площадью 5,8 квадратных метров по пер. Энгельса, 11 в г.Тирасполь градостроительным, строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным нормам и правилам?

- создает ли угрозу жизни и здоровью граждан пристройка лит. «а» к зданию лит. «А» общей площадью 5,8 квадратных метров по пер. Энгельса, 11 в г.Тирасполь?

Проведение экспертизы, с согласия лиц, участвующих в деле, поручено Управлению судебных экспертиз Министерства юстиции ПМР. Отводов экспертам лицами, участвующими в деле, не заявлено.

Из поступившего в суд заключения судебной строительно-технической экспертизы №03-03/101 следует, что:

- пристройка лит. «а» к зданию лит. «А» общей площадью 5,8 квадратных метров по пер. Энгельса, 11 в г.Тирасполь является объектом недвижимости, завершённым (оконченным) строительством;

- пристройка лит. «а» к зданию лит. «А» общей площадью 5,8 квадратных метров по пер. Энгельса, 11 в г.Тирасполь расположена в пределах отведенного ЗАО «ПСК «Страховой Дом» и ОАО «Эксимбанк» земельного участка;

- объемно-планировочное и конструктивное исполнение пристройки лит. «а» к зданию лит. «А» общей площадью 5,8 квадратных метров по пер. Энгельса, 11 в г.Тирасполь не противоречит требованиям СНиП ПМР «31-06-02 «Общественные здания и сооружения», предъявляемым к тамбурам.

Следов деформации конструкции пристройки лит. «а», деградации свойств и нарушения их целостности при осмотре не установлено. Состояние пристройки лит. «а» к зданию лит. «А» общей площадью 5,8 квадратных метров по пер. Энгельса, 11 в г.Тирасполь

согласно положений СП «13-113-2015 «требования к техническому состоянию несущих конструкций зданий и сооружений» - исправное.

-разрешение вопроса об угрозе жизни и здоровью граждан строительство пристройки лит. «а» к зданию лит. «А» общей площадью 5,8 квадратных метров по пер. Энгельса, 11 в г.Тирасполь выходит за пределы компетенции судебной строительно-технической экспертизы.

С технической точки зрения несущие конструкции пристройки лит. «а» не противоречат на момент экспертизы нормативным требованиям, в полном объеме соответствуют требованиям по обеспечению несущей способности, прочности и целостности и возведены таким образом, чтобы при условии надлежащей эксплуатации была исключена возможность разрушений или повреждения конструкций.

Таким образом, принимая во внимание заключение судебной строительно-технической экспертизы №03-03/101 приходит к выводу о том, что пристройки лит. «а» к зданию лит. «А» общей площадью 5,8 квадратных метров по пер. Энгельса, 11 в г.Тирасполь соответствует требованиям строительных норм в части обеспечения несущей способности, прочности и целостности строительных конструкций, требованиям СНиП ПМР «31-06-02 «Общественные здания и сооружения», предъявляемым к тамбурам, что обеспечивает безопасность и не составляет угрозу жизни при пользовании в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации, следовательно не создаёт угрозы жизни и здоровью граждан.

В ходе судебного разбирательства не установлено нарушения прав и интересов других лиц. Лицами, участвующими в деле доводов о наличии таких нарушений не приведено, доказательств не представлено. Притязания третьих лиц в отношении спорного объекта отсутствуют.

При таких обстоятельствах, арбитражный суд приходит к выводу о наличии совокупности условий, установленных частью второй п.п. в) п.3 ст.239 ГК ПМР и возможности признания за истцом права собственности на самовольно возведенный объект недвижимости – лит. «а» к зданию лит. «А» общей площадью 5,8 квадратных метров по пер. Энгельса, 11 в г.Тирасполь.

Принимая во внимание, что по существу между истцом и ответчиком отсутствует спор в отношении объекта недвижимости, а обращение истца в арбитражный суд с иском не связано с наличием противоправных действий (бездействия) со стороны ответчика, судебные расходы по иску подлежат отнесению на истца.

Руководствуясь ст.ст.113-116, 122 АПК ПМР, Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики

Р Е Ш И Л:

Исковые требования ЗАО «ПСК «Страховой Дом» к Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск о признании права собственности на самовольную постройку удовлетворить.

Признать право собственности за ЗАО «ПСК «Страховой Дом» на завершенную строительством пристройку лит. «а» к зданию лит. «А» общей площадью 5,8 квадратных метров по пер. Энгельса, 11 в г. Тирасполь.

Взыскать с ЗАО «ПСК «Страховой Дом» через Налоговую инспекцию по г.Тирасполь в доход республиканского бюджета (р/с 2181000001110000 код 2060110 пар.11 символ 189 назначение платежа «за услуги управления судебных экспертиз Министерства юстиции ПМР») сумму, подлежащую оплате за проведение экспертизы, в размере 504 рубля.

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

Судья

А.П. Романенко