

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

«31» августа 2022 года

Дело № 589/22-11

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Е. А. Кушко, рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Тоскана Групп» (г. Тирасполь, ул. Советская, д. 121) к Государственной администрации г. Бендеры (г. Бендеры, ул. Ленина, д. 17) о признании права собственности на самовольную постройку при участии представителей:

Истца – Г. И. Донченко по доверенности от 12 августа 2022 года,

Ответчика – Е. Н. Калугарян по доверенности от 11 августа 2022 года,  
Е. В. Русаковой по доверенности от 20 сентября 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 16 августа 2022 года к производству Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики (далее – Арбитражный суд) принято исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Тоскана Групп» к Государственной администрации г. Бендеры о признании права собственности на самовольную постройку, назначенное к слушанию на 31 августа 2022 года.

В состоявшемся в назначенное время заседании дело № 589/22-11 рассмотрено по существу и объявлена резолютивная часть решения. В полном объеме настоящий судебный акт изготовлен 07 сентября 2022 года.

**Общество с ограниченной ответственностью «Тоскана Групп»** (далее – Истец, Общество) обращение в Арбитражный суд обосновало тем, что им на основании договора купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 12 октября 2021 года приобретено здание лит. А (с пристройкой лит.А1, подвалом, техэтажом) общей площадью 2638,7 кв.м., терраса лит.а – 59,9 кв.м., терраса лит.а1 – 53,6 кв.м. по адресу г. Бендеры, ул. Котовского, 65а (далее – Объект недвижимости). Право собственности на данный объект зарегистрировано 28 октября 2021 года, о чём сделана соответствующая запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Земельный участок, на котором расположен Объект недвижимости, передан Истцу в долгосрочное пользование на 99 лет. Данное право зарегистрировано. На территории указанного земельного участка Обществом обнаружено строение размерами 5,25\*13,25 м., не входящее в состав недвижимого имущества, принадлежащего Истцу.

Обществу выдана ГУП «РБТИ» справка (исх. № 02.3-37/266 от 11 мая 2022), согласно которой обнаруженное строение является зданием склада лит.Б (далее – Здание склада) расположено на земельном участке общей площадью 1247 кв.м. по адресу г. Бендеры, ул. Котовского, 65а, имеет следующие характеристики: объем здания 174 куб.м., площадь по наружному обмеру 69,6 кв.м., площадь по внутреннему обмеру 64,2 кв.м. состоит из двух отдельных помещений: 1 - 39,4 кв.м., 2 – 24,8 кв.м., на плане участка обозначено буквой «Б» с размерами здания 5,25\*13,25 м.

Согласно заключению № 2022-37/226 Муниципального унитарного предприятия «Центр проектирования, градостроительства и землеустройства» г. Бендеры выполненное Здание склада по конструктивным и планировочным решениям не противоречит требованиям СНиП ПМР 22-03-19 «Строительство в сейсмических районах», таб.5, п.5, состояние здания оценивается как работоспособное и обеспечивает его безопасную эксплуатацию.

12 мая 2022 года Общество обратилось в Государственную администрацию г. Бендеры (далее – Ответчик, Госадминистрация) с заявлением (исх. № 17) с внесенными изменениями и дополнениями от 20 мая 2022 года (исх. № 20), от 23 мая 2022 года (исх. № 21) о вводе в эксплуатацию Здания склада. В удовлетворении данного заявления отказано по причине того, что строение является самовольным и право собственности на него может быть признано только судом (исх. № 01-16/4256 от 08 июня 2022 года).

Здание склада расположено на общей меже с соседним земельным участком и размещенным на нём домовладением по адресу г. Бендеры, ул. Котовского, 63. От владельца данного домовладения получено письменное согласие, удостоверенное нотариусом, на узаконение Обществом Здания склада.

Истец указывает на то, что Здание склада соответствует нормам пожарной безопасности согласно заключению пожарной части СВПЧ - 2 по охране г.Бендеры УПО ГУпЧС МВД ПМР (письмо исх. № 20.3.2/2-586 от 26 июля 2022 года), а также не нарушает требования СанПин МЗ ПМР 2.1.2.1002-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям», СанПин МЗиСЗ ПМР 2.3.6.1079-06 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям общественного питания, изготовлению и оборотоспособности в них пищевых продуктов и продовольственного сырья» и не создает препятствий для дальнейшей эксплуатации вышеназванного строения согласно заключению ГУЗ «Бендерский центр гигиены и эпидемиологии» от 29 июля 2022 года.

Дополнительно Общество указывает на то, что в Едином реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним данные о зарегистрированных правах на Здание склада отсутствуют. Также согласно сведениям Государственного унитарного предприятия «Республиканское бюро технической инвентаризации» (исх. № 02.1-09/378) до 10 сентября 2001 года права на Здание склада не зарегистрированы.

Учитывая изложенное выше и намерение Общества использовать строение в качестве складских помещений функционально обслуживающих соседнее здание лит. А как единый имущественный комплекс предпринимательской деятельности, ссылаясь на подпункт в) пункта 1 статьи 8, пункт а) статьи 12, пункт 1 и подпункт б) пункта 3 статьи 239 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ГК ПМР), Истец просит признать право собственности за ним на объект недвижимого имущества здание склада лит. Б площадью 64,2 кв.м., расположенного по адресу г. Бендеры, ул. Котовского, 65а.

В полном объёме позиция Общества изложена в исковом заявлении, доводы которого поддержаны его представителем в судебном заседании.

**Госадминистрация** не реализовала предусмотренного статьей 98 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – АПК ПМР) права на предоставление отзыва. В судебном заседании представители Ответчика подтвердили доводы, положенные в основу искового заявления, разрешение данного спора оставили на усмотрение суда.

**Арбитражный суд**, заслушав представителей сторон, изучив и оценив в соответствии со статьей 51 АПК ПМР имеющиеся в деле доказательства, пришёл к

выводу о наличии обстоятельств для признания за Обществом права собственности на самовольную постройку ввиду следующего.

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

Согласно части первой пункта 2 статьи названной нормы лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на неё право собственности.

Вместе с этим подпункт б) части первой пункта 3 статьи 239 ГК ПМР предусматривает возможность признания судом права собственности на самовольную постройку за лицом, в пожизненном наследуемом владении, долгосрочном пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка.

Однако в силу части второй пункта 3 приведённой выше статьи право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создаёт угрозу жизни и здоровью граждан.

Обобщая данные нормоположения, Истец в силу пункта 1 статьи 45 АПК ПМР должен доказать, что земельный участок, на котором осуществлена постройка без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, находится у него в долгосрочном пользовании. Кроме того, Общество обязано доказать, что самовольная постройка не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо не создаёт угрозу для жизни и здоровья граждан.

Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним за Обществом на основании договора № 1 купли-продажи недвижимого имущества от 12 октября 2021 года и акта приёма-передачи недвижимого имущества от 12 октября 2021 года зарегистрировано право собственности на объект недвижимого имущества – здание лит. А (с пристройкой лит. А', подвалом, техэтажом) общей площадью 2638,7 кв.м., терраса лит. А – 59,9 кв.м., терраса лит. а' - 53,6 кв.м., по адресу: ПМР, г. Бендеры, ул. Котовского, 65а. Надлежащим образом заверенные копии данного договора и акта имеются в материалах дела, как и копии технического паспорта и инвентарного дела на поименованный Объект недвижимости.

Решениями Госадминистрации № 001658 от 06 декабря 2021 года, № 001812 от 30 декабря 2021 года Истцу предоставлен в долгосрочное пользование земельный участок общей площадью 1247 кв.м по адресу: г. Бендеры, ул. Котовского, 65А. 15 февраля 2022 года между Госадминистрацией и Обществом заключен договор долгосрочного пользования данным земельным участком сроком на 99 лет. Все поименованные документы имеются в деле № 589/22-11 в надлежащим образом заверенных копиях. Право долгосрочного пользования указанным земельным участком зарегистрировано за Обществом 07 марта 2022 года, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним по состоянию на 12 августа 2022 года.

На основании Приказа Общества № 05-0 от 04 апреля 2022 года создана комиссия для проведения общего осмотра принадлежащих ему зданий и сооружений. Согласно акту данной комиссии в ходе осмотра Объекта недвижимости обнаружено строение размерами 5,25\*13,25м., не входящее в состав недвижимого имущества, принадлежащее Истцу, расположенное по адресу: г. Бендеры, ул. Котовского, 65а. Из справки Государственного унитарного предприятия «Республиканское бюро технической инвентаризации» № 02.3-37/266 от 11 мая 2022 года с приложением к ней планов строения и участка, полученной по запросу Общества (исх. № 15 от 04 мая 2022 года), следует, что обнаруженное строение является Зданием склада.

Изучив представленные Истцом письма-запросы в Государственную службу регистрации и нотариата Министерства юстиции Приднестровской Молдавской Республики и Государственное унитарное предприятие «Республиканское бюро

технической инвентаризации» (вх. б/н от 01 августа 2022 года, исх. № 33 от 02 августа 2022 года), а также письма-ответы на них (исх. № 5-07/785-1 от 03 августа 2022 года, исх. № 02.1-09/378 от 05 августа 2022 года), Арбитражный суд установил, что право собственности на Здание склада не зарегистрировано.

Арбитражный суд считает доказанным, что сохранение Здания склада не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан. Данный вывод основан на изучении и оценке следующих доказательств:

- заключения Муниципального унитарного предприятия «Центр проектирования, градостроительства и землеустройства г. Бендеры» от 23 мая 2022 года № 2022 – 37/226, в котором указано, что Здание склада по конструктивным и планировочным решениям не противоречит требованиям СНиП ПМР 22-03-19 «Строительство в сейсмических районах», состояние Здания склада оценивается как работоспособное и обеспечивает его безопасную эксплуатацию;

- результатов обследования, проведённого СВПЧ-2 по охране г. Бендеры (исх. № 20.3.2/2-586 от 26 июля 2022 года на обращение Общества от 15 июля 2022 года исх. № 29), согласно которым Здание склада соответствует нормам пожарной безопасности;

- результатов обследования, проведённого Государственным учреждением здравоохранения «Бендерский центр гигиены и эпидемиологии» (исх. № 02а от 29 июля 2022 года на обращение Общества от 15 июля 2022 года № 28), согласно которым Здание склада «на территории земельного участка №65А по ул.Котовского в г.Бендеры, не нарушает требования СанПин МЗ ПМР 2.1.2.1002-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям» Приказ МЗ №328 от 01.08.2013г., рег. №6575 от 14.10.2013г. (САЗ 13-41), СанПин МЗиСЗ ПМР 2.3.6.1079-06 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям общественного питания, изготовлению и оборотоспособности в них пищевых продуктов и продовольственного сырья» Приказ МЦиСЗ ПМР от 15.08.2006г. №367, рег.№3708 от 09.10.06г. (САЗ 06-42) и не создает препятствий для дальнейшей эксплуатации вышеназванного строения»;

- письменного согласия владельца домовладения, расположенного по адресу: г. Бендеры, ул. Котовского, 63, – на узаконение Обществом Здания склада. Данное согласие удостоверено нотариусом.

Из материалов дела следует, что Истец предпринимал меры для ввода Здания склада в эксплуатацию. Так, Госадминистрация, рассмотрев обращения Общества (исх. № 17 от 12 мая 2022 года, исх. № 20 от 20 мая 2022 года, № 21 от 23 мая 2022 года), отказала в удовлетворении заявления Истца в связи с тем, что строение является самовольным, и право собственности на него может быть признано только судом (исх. № 01-16/4256 от 08 июня 2022 года).

На основании изложенного выше Арбитражный суд приходит к выводу о том, что Общество лишено возможности получить разрешительные и иные необходимые документы на Здание склада в установленном порядке. При этом данной возможности Истец лишён по независящим от него причинам.

Обобщая изложенное выше, Арбитражный суд считает, что заявленное исковое требование Общества подлежит удовлетворению.

Распределяя судебные расходы по настоящему делу, Арбитражный суд исходил из статьи 78, пункта 1 статьи 84 АПК ПМР, а также подпункта 8) пункта 2 статьи 5 Закона Приднестровской Молдавской Республики «О государственной пошлине». Кроме того, приняты во внимание результат рассмотрения данного спора и уплата Обществом государственной пошлины (платёжное поручение № 422 от 12 августа 2022 года на сумму 435 рублей 00 копеек). Ввиду изложенного уплаченная Истцом пошлина подлежит возврату из республиканского бюджета на основании выданной Арбитражным судом справки.

При таких обстоятельствах Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики, руководствуясь статьей 82, пунктом 1 статьи 84, статьями 113 – 116 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики,

**Р Е Ш И Л:**

1. Удовлетворить исковое требование Общества с ограниченной ответственностью «Тоскана Групп».

2. Признать право собственности за Обществом с ограниченной ответственностью «Тоскана Групп» на объект недвижимого имущества – здания склада лит. Б площадью 64,2 кв.м, расположенного по адресу г. Бендеры, ул. Котовского, 65а.

3. Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «Тоскана Групп» из республиканского бюджета уплаченную им государственную пошлину в сумме 435 рублей 00 копеек. Выдать справку.

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

**Судья Арбитражного суда  
Приднестровской Молдавской Республики**

**Е. А. Кушко**