

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

« 13 » января 2023 года

Дело № 794/22-10

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Сливка Р.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «ГЭРБУЛ», г. Тирасполь, ул. Клары Цеткин, 2А, к Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск, г. Тирасполь, ул. 25 Октября, 101, о признании права собственности на самовольную постройку и сохранении помещений в перепланированном состоянии, при участии: представителя истца ООО «ГЭРБУЛ» - Погребной А.Н. по доверенности от 16 сентября 2022 года № 3, представителя ответчика Государственная администрация г. Тирасполь и г. Днестровск - Зайцева С.Л. по доверенности от 26 декабря 2022 года № 01-01-19/3862,

#### УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ГЭРБУЛ» (далее – ООО «ГЭРБУЛ», истец) обратилось в Арбитражный суд ПМР с иском к Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск (далее – Государственная администрация, ответчик), в котором просит признать право собственности на самовольную постройку и сохранении помещений в перепланированном состоянии.

Определением Арбитражного суда ПМР от 28 ноября 2022 года исковое заявление принято судом к производству. Очередное судебное заседание назначено на 13 января 2023 года (определение от 10 января 2023 года).

Дело рассмотрено по существу и резолютивная часть решения оглашена 13 января 2023 года.

Представитель истца в ходе судебного разбирательства по делу поддержал заявленные требования, изложенные в иске, основанные на положениях статьи 239 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ГК ПМР).

Истец отмечает, что ему принадлежит на праве собственности комплекс строений «Рынок по торговле непродовольственными товарами и оптовой торговле сельхозпродукцией» состоящий из административного здания лит. А, пристройки А1, пристройки лит. А2 (с совмещенным зданием туалета и пункта оказания первой медпомощи лит. 1), по адресу: г. Тирасполь, ул. К. Цеткин, д. 2А, с условным номером: (01-00-2 "а") 01-3/636-2а, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 04 марта 2009 года Серия АН № 0186237, расположенный на земельном участке площадью 5403 кв.м., с кадастровым номером: 33-01-000140, принадлежащий обществу на праве долгосрочного пользования, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 16 ноября 2017 года Серия АН № 0447489.

На территории комплекса, в 2013 году произведена реконструкция административного здания лит. А с пристройками лит. А1 и лит. А2, здания туалета и пункта оказания первой помощи лит. 1 в отсутствие проектной и разрешительной документации.

Признание права собственности в судебном порядке необходимо в целях сохранения реконструированного объекта и оформления соответствующих правоустанавливающих документов.

В ходе рассмотрения дела истец в порядке статьи 29 АПК ПМР изменив предмет требований, просит суд признать за ООО «ГЭРБУЛ» право собственности на самовольно реконструированный комплекс строений «Рынок по торговле непродовольственными товарами и оптовой торговле сельхозпродукцией», по адресу: г. Тирасполь, ул. К.Цеткин, д. 2А, со следующими показателями:

- а) административное здание лит. 2А, площадью – 252,1 кв.м., с крыльцом, с балконом;
- б) пристройка А1, площадью - 56,5 кв.м.;
- в) пристройка лит. А2, площадью - 107,3 кв.м.;
- г) здание туалета и пункта оказания первой медпомощи лит. 1, площадью - 83,3 кв.м., с крыльцом (3 шт.).

Государственная администрация, согласно представленных в ходе судебного заседания письменных пояснений, не возражает относительно удовлетворения исковых требований, учитывая представленное к иску Заключение № 25-11-22 ООО «Инкрисст», согласно которому произведенные строительные работы не повлияли на несущую способность и эксплуатационные свойства основных строительных конструкций здания, пригодны для эксплуатации и не требуют осуществления строительных работ по их усилению и ремонту.

Суд, рассмотрев материалы дела, оценив представленные доказательства, находит заявленные требования подлежащими удовлетворению. При этом суд исходит из следующего.

На основании подпункта а) части первой статьи 12 ГК ПМР защита гражданских прав осуществляется путем признания права. Согласно пункту 1 статьи 225 ГК ПМР собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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).

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.

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, приобретается этим лицом с момента регистрации, если оно подлежит государственной регистрации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 142 ГК ПМР и статьей 4 Закона ПМР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество подлежат обязательной государственной регистрации.

Пунктом 1 статьи 239 ГК ПМР установлено, что самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное без получения на это необходимых разрешений. При этом подпунктом в) пункта 3 статьи 239 ГК ПМР предписано, что за лицом, осуществившим постройку на предоставленном ему земельном участке без получения на это разрешения на строительство, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом.

В силу части второй пункта 3 приведенной 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 создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Из материалов дела следует, что истцу принадлежит на праве собственности комплекс строений «Рынок по торговле непродовольственными товарами и оптовой торговле сельхозпродукцией» состоящий из административного здания лит. А, пристройки А1, пристройки лит. А2 (с совмещенным зданием туалета и пункта оказания первой медпомощи лит. 1), по адресу: г. Тирасполь, ул. К. Цеткин, д. 2А, с условным номером: (01-00-2 "а") 01-3/636-2а, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 04 марта 2009 года Серия АН № 0186237, расположенный на земельном участке площадью 5403 кв.м., с кадастровым номером: 33-01-000140, принадлежащий обществу на праве долгосрочного пользования, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 16 ноября 2017 года Серия АН № 0447489.

На территории комплекса, в 2013 году произведена реконструкция административного здания лит. А с пристройками лит. А1 и лит. А2, здания туалета и пункта оказания первой помощи лит. 1 в отсутствие проектной и разрешительной документации.

ООО «ГЭРБУЛ» выдана МУП «ИГЦ г. Тирасполь» Справка № 501 от 22 декабря 2021 года о результатах обследования со следующими показателями: административное здание лит. 2А площадью – 252,1 м2, с крыльцом, с балконом; пристройка А1 площадью – 56,5 м2; пристройка лит. А2 – площадью – 107,3 м2; здание туалета и пункта оказания первой помощи лит. 1 площадью – 83,3 м2, с крыльцом (3 шт.).

21 апреля 2022 года истец обратился в Государственную администрацию г. Тирасполь и г. Днестровск с заявлением, в котором просил зарегистрировать проведенную самовольно перепланировку (строительство) по адресу: улица Клары Цеткин, д. 2 «А».

Истцу было отказано (исх. № 5379/01-01-25 от 10 мая 2022 года) в получении разрешения на ввода объекта недвижимого имущества в эксплуатацию, поскольку в результате переустройства были внесены изменения несущих конструкций здания, а согласно пунктам 1, 2, 3, 5 Приложения № 2 к Приказу Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики от 5 марта 2021 года № 214 «Об упрощенном порядке перепланировок, не затрагивающих несущие конструкции производственных и общественных зданий» объекты общественного назначения, на которых произведено переустройство без разрешительной документации, могут быть введены в эксплуатацию в упрощенном порядке при условии наличия положительного технического заключения специализированной организации имеющей лицензию и при условии когда такое переустройство не затронуло несущие конструкции здания. Государственная администрация обращает внимание заявителя на то, что признание права собственности на самостоятельно переустроенное помещение возможно в судебном порядке.

Из представленных в материалы дела письменных доказательств следует, что самовольно реконструированный комплекс строений соответствует нормам пожарной безопасности (письмо Управления пожарной охраны Главного управления по чрезвычайным ситуациям МВД ПМР исх. № 20.03/2-621 от 09 июня 2022 года), санитарно-гигиеническим нормам и требованием (письмо ГУ «Республиканский Центр Гигиены и Эпидемиологии» МЗ ПМР исх. № 02а-15/2572 от 04 июля 2022 года, Акт проведения санитарно – эпидемиологического обследования от 30.06.2022 года), строительным нормам и правилам (Заключение № 25-11-22 от 11 ноября 2022 года по результатам визуально-инструментального осмотра основных несущих строительных конструкций комплекса строений, находящихся по адресу: г. Тирасполь, ул. Клары Цеткин № 2А, выданное ООО «Интрист», лицензия серии АЮ № 0025250 от 30 июня 2022 года.)

Таким образом, суд находит доказанным, что сохранение самовольно реконструированного комплекса строений «Рынок по торговле непродовольственными товарами и оптовой торговле сельхозпродукцией», по адресу: г. Тирасполь, ул. К.Цеткин, д. 2А, со следующими показателями:

- а) административное здание лит. 2А, площадью – 252,1 кв.м., с крыльцом, с балконом;
- б) пристройка А1, площадью - 56,5 кв.м.;
- в) пристройка лит. А2, площадью - 107,3 кв.м.;

г) здание туалета и пункта оказания первой медпомощи лит. 1, площадью - 83,3 кв.м., с крыльцом (3 шт.),  
не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Иным путем, кроме обращения в суд, истец лишен возможности признать право собственности на самовольно реконструированный комплекс строений.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований.

Принимая во внимание, что по существу между истцом и ответчиком отсутствует спор в отношении объектов 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.

Арбитражный суд ПМР, руководствуясь статьями 113-116, 122 АПК ПМР,

#### **РЕШИЛ:**

Исковые требования Общества с ограниченной ответственностью «ГЭРБУЛ» к Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск о признании права собственности на самовольную постройку удовлетворить.

Признать за Обществом с ограниченной ответственностью «ГЭРБУЛ» право собственности на самовольно реконструированный комплекс строений «Рынок по торговле непродовольственными товарами и оптовой торговле сельхозпродукцией», по адресу: г. Тирасполь, ул. К.Цеткин, д. 2А, со следующими показателями:

- а) административное здание лит. 2А, площадью – 252,1 кв.м., с крыльцом, с балконом;
- б) пристройка А1, площадью - 56,5 кв.м.;
- в) пристройка лит. А2, площадью - 107,3 кв.м.;
- г) здание туалета и пункта оказания первой медпомощи лит. 1, площадью - 83,3 кв.м., с крыльцом (3 шт.).

Решение может быть обжаловано в течение 15 дней после принятия в кассационную инстанцию Арбитражного суда ПМР.

Судья

Р.Б. Сливка