

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  
Р Е Ш Е Н И Е**

**«17» февраля 2023г.**

**дело № 81/23-12**

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Григоращенко И.П., рассматривая в открытом судебном заседании исковое заявление открытого акционерного общества «Агентство по оздоровлению банковской системы» (г. Тирасполь ул. 25 Октября, 71) к Государственной администрации по г. Тирасполь (г. Тирасполь ул. 25 Октября д.101) о сохранении объекта в переустроенном виде и признании права, при участии представителей:

истца – Вискун Е.С. по доверенности от 09 января 2023 года, Мазан А.Д. – руководитель,

Государственной администрации – Маковой Н.А. по доверенности от 26 декабря 2022 года,

разъяснив права и обязанности лиц, участвующих в деле, предусмотренные статьей 25 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – АПК ПМР),

**У С Т А Н О В И Л:**

открытое акционерное общество «Агентство по оздоровлению банковской системы» (далее – ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы», истец) обратилось в Арбитражный суд к Государственной администрации по г. Тирасполь (далее – Государственная администрация, ответчик) с иском о сохранении объекта в переустроенном виде и признании права.

Определением Арбитражного суда от 01 февраля 2023 года указанное исковое заявление принято к своему производству. И назначено к слушанию на 16 февраля 2023 года.

В судебном заседании, состоявшемся 16 февраля 2023 года, истец заявил о намерении уточнить предмет требования. В связи с чем, Арбитражным судом был объявлен перерыв до 17 февраля 2023 года до 10-00.

В судебном заседании, продолженном после перерыва 17 февраля 2023 года, ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» представило заявление об уточнении исковых требований, которое рассмотрено Арбитражным судом и принято к производству Арбитражного суда путем вынесения определения в порядке пункта 3 статьи 128 АПК ПМР без оформления отдельного процессуального документа.

Дело рассмотрено по существу в судебном заседании 17 февраля 2023 года, в котором в присутствии лиц, участвующих в деле, оглашена резолютивная часть судебного решения. Полный текст судебного решения изготовлен 27 февраля 2023 года.

**ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы»** в ходе судебного заседания поддержало заявленные требования и просило Арбитражный суд удовлетворить их. При этом приведены следующие правовые аргументы.

ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» на праве собственности принадлежит объект недвижимости – цех мебельных щитов № 2 лит. Э – 5060,4 кв.м., расположенный по адресу: г. Тирасполь, ул. А.П. Манойлова, д. 57 «б», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права собственности от 14 февраля 2018 года серия АН № 0456177.

Так, в ходе проведения сотрудниками ГУП «РБТИ» мероприятий по технической инвентаризации, установлен факт проведения перепланировки здания, повлекший изменение общей площади Имущества (фактическая площадь составляет 5017,2 кв.м.).

ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» отмечает, что право собственности на обозначенное Имущество по адресу г. Тирасполь, ул. Манойлова, 57Б приобретено в результате деятельности Агентства по работе с проблемными активами во исполнение Закона Приднестровской Молдавской Республики от 30 июня 2017 года № 201-3-VI «О стабилизации банковской системы Приднестровской Молдавской Республики» (САЗ 17-27), объект недвижимости получен Агентством в уже переустроенном (измененном) виде и ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» вышеуказанные перепланировки не осуществляло и не располагает информацией о субъектах, осуществивших данные действия.

Принимая во внимание вышеизложенное и в связи с необходимостью узаконения самовольно осуществленных перепланировок в помещениях цеха мебельных щитов № 2 лит. Э, находящихся по адресу: г. Тирасполь, ул. А.П. Манойлова, 57Б, выявленных в ходе проведения ГУП «РБТИ» технической инвентаризации, ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» обратилось в адрес Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск по вопросу узаконения самовольно осуществленных перепланировок, выявленных ГУП «РБТИ».

Дополнительно, техническая возможность эксплуатации переустроенного здания и его безопасность эксплуатации подтверждается Экспертным заключением (объект № 2022-10/1-ЭЗ), подготовленным 08 октября 2022 года ООО «Международный проектно-строительный институт» (лицензия АЮ № 0023798) и 17 ноября 2022 года зарегистрировано Службой государственного надзора Министерства юстиции Приднестровской Молдавской Республики за № ПБСН-2323.

Однако в соответствии с письмом Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск от 08 декабря 2022 года исх. № 11426/01-01-25 узаконение перепланировок вышеуказанного объекта Государственной администрацией г. Тирасполь и г. Днестровск невозможно в виду того, что переустройство указанного объекта выполнено без разрешительной документации, а также в настоящее время механизм ввода в эксплуатацию самовольно переустроенных помещений производственных зданий не предусмотрен, при этом вопрос признания права собственности на переустроенный цех мебельных щитов № 2 лит. Э по ул. А.П. Манойлова, 57Б может быть разрешен в судебном порядке.

На основании изложенного истец просит признать право собственности ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» на переустроенный объект недвижимости (цех мебельных щитов № 2 лит. Э) в части изменения его площади с 5060,4 кв. м. на 5079,9 кв.м. общей площадью 5017,2 кв.м., а по документам площадь данного объекта составляет 5060,4 кв.м.

**Государственная администрация по г. Тирасполь** правом на представление отзыва в порядке статьи 98 АПК ПМР не воспользовалась. При этом устно в ходе судебного заседания представитель ответчика указала, что Государственная администрация не возражает против удовлетворения исковых требований в полном объеме.

**Арбитражный суд**, рассмотрев материалы дела и доводы лиц, участвующих в деле, приходит к выводу о необходимости удовлетворения искового требования ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» на основании следующих установленных обстоятельств и примененных правовых норм.

ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» создано путем учреждения и зарегистрировано в ГРЮЛ 19.07.2017 года за регистрационным номером 01-021-6671. Данные сведения подтверждаются выпиской из ГРЮЛ по состоянию на 26 января 2023 года и свидетельством о государственной регистрации серии АН № 0456177, представленными в материалы дела.

Согласно представленному в материалы дела Свидетельству о государственной регистрации права от 14 февраля 2018 года серии АН № 0456177 ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» является правообладателем объекта недвижимости – цех мебельных щитов № 2 лит. Э, расположенный по адресу: г. Тирасполь, ул. А.П. Манойлова, д. 57 «б».

Право собственности на указанный объект недвижимости у истца возникло на основании постановления начальника АО ЦА ГССИ ПМР о передаче нереализованного в принудительном порядке имущества должника взыскателю от 25.01.2018 г, и акта передачи нереализованного имущества должника взыскателю от 25.01.2018 года, что следует из материалов регистрационного дела, истребованного определением Арбитражного суда и копия которого представлена в материалы дела.

При этом согласно свидетельству о государственной регистрации права серии АН № 0456177 ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» принадлежит право собственности на объект недвижимости – цех мебельных щитов № 2 лит. Э расположенный по адресу: г. Тирасполь, ул. А.П. Манойлова, д. 57 «б» площадью – 5060,4 кв.м.

Материалами дела подтверждается, что ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» в целях правомочия собственника обратилось в ГУП «РБТИ» с заявкой от 6 октября 2022 года № 2/234 о проведении технической инвентаризации спорного объекта недвижимости. По результатам такой инвентаризации ГУП «РБТИ» составлена справка о сдаваемом в эксплуатацию объекте недвижимого имущества от 17 октября 2022 года, в котором указано, что фактически по данным инвентаризации площадь объекта недвижимости составляет 5 079,9 кв.м.

Из документов, оформленных в ходе указанной технической инвентаризации следует, что в помещениях цеха мебельных щитов № 2 лит. Э, расположенных по адресу: г. Тирасполь, ул. А.П. Манойлова, д. 57 «б», осуществлены перепланировки в виде перепланировки внутреннего пространства, перечень которых нашел свое закрепление в экспертном заключении (объект № 2022-10/1-ЭЗ) и которые отмечены цветными чернилами в плане строения, оформленного ГУП «Республиканское БТИ».

Материалами дела подтверждается, что перепланировки внутреннего пространства объекта недвижимого имущества не были отражены в документах, на основании которых у ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» возникло право собственности на цех мебельных щитов № 2 лит. Э, расположенный по адресу: г. Тирасполь, ул. А.П. Манойлова, д. 57 «б». В частности, в материалах регистрационного дела отсутствуют сведения об изменении площади спорного объекта недвижимости и произведении перепланировок внутреннего пространства объекта недвижимости при регистрации права собственности за ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы».

Кроме того, указанные выше перепланировки определенные как самовольно произведенные объекты не нашли своего отражения в материалах инвентарного дела № 13439, которое было истребовано судом и представлено ГУП «РБТИ». Оригинал инвентарного дела исследован в ходе рассмотрения дела, а копии из такового приобщены к материалам дела.

На основании изложенного, Арбитражный суд признает обоснованным доводы истца о том, что в объекте недвижимого имущества, принадлежащего на праве

собственности истцу, произведена самовольная перепланировка здания.

При этом согласно статье 3 Закона ПМР «Об архитектурной деятельности» при реализации намерения на переустройство и реконструкцию объекта лицо обязано иметь архитектурный проект, либо план-схему переустройства на этот объект и соответствующую разрешительную документацию на строительные-монтажные работы, выданную уполномоченным органом. Доказательств получения таких документов при осуществлении строительные-монтажных работ по переустройству объекта недвижимости - цех мебельных щитов № 2 лит. Э, расположенный по адресу: г. Тирасполь, ул. А.П. Манойлова, д. 57 «б», в материалы дела не представлено. Ввиду указанного Арбитражный суд приходит к выводу о том, что такая перепланировка подлежит признанию самовольной. Из материалов дела следует, что истец не располагает информацией о субъектах, осуществивших данные перепланировки.

Государственная администрация в ходе судебного заседания со ссылкой на статью 239 ГК ПМР указывала, о том, что узаконение перепланировок выполненных без разрешительных документов может быть осуществлено в судебном порядке.

В материалы дела ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» представило экспертное (объект № 2022-10/1-Э3) Техническое состояние строительных элементов и конструкций производственного здания. Согласно заключению основные строительные конструкции производственного здания цех мебельных щитов № 2 лит. Э, расположенный по адресу: г. Тирасполь, ул. А.П. Манойлова, д. 57 «б», находятся в работоспособном состоянии. Представленное заключение выполнено ООО «Международный проектно-строительный институт», осуществляющим деятельность на основании лицензии серии АЮ № 0023798. На основании изложенного, Арбитражный суд считает установленным такое условие для признания права собственности на переустроенный объект как отсутствие нарушений прав и охраняемых законом интересов других лиц и отсутствие угрозы жизни и здоровью граждан.

Службой государственного надзора Министерства юстиции ПМР по результатам рассмотрения обращения ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» об осуществлении работ по перепланировке в нарушении установленного порядка, без получения соответствующего разрешения, когда такое разрешение требуется, было отказано в возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном пунктом 3 статьи 7.21 КоАП ПМР, в связи с отсутствием состава административного правонарушения. Указанное подтверждается копией постановления об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении № 02-04/438 от 17 августа 2022 года. Указанное подтверждает отсутствие противоправных действий со стороны ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» в части изменении площади спорного объекта недвижимости и производстве перепланировок внутреннего пространства производственного здания цех мебельных щитов № 2 лит. Э, расположенный по адресу: г. Тирасполь, ул. А.П. Манойлова, д. 57 «б».

Ответчик по делу - Государственная администрация по г. Тирасполь не возражал против удовлетворения исковых требований, доказательств, опровергающих доводы и доказательства истца, в суд не представлял.

На основании ст. 2 АПК ПМР основной задачей судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность.

Согласно п. 1 ст. 4 АПК ПМР заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Из указанных норм права следует, что судебной защите подлежит нарушенное право или нарушенный законный интерес.

Согласно ст. 12 ГК ПМР одним из способов защиты гражданских прав является признания права.

В силу ст.ст. 7-1, 45 АПК ПМР каждая сторона обязана доказывать обстоятельства своих требований или возражений.

В материалы дела представлены справка ГУП «РБТИ» о сдаваемом в эксплуатацию объекте недвижимого имущества от 17 октября 2022 года, экспертное заключение (объект № 2022-10/1-ЭЗ) и план строения, оформленный ГУП «Республиканское БТИ», в которых зафиксировано увеличение площади производственного здания цех мебельных щитов № 2 лит. Э, расположенный по адресу: г. Тирасполь, ул. А.П. Манойлова, д. 57 «б», с 5060,4 кв.м. до 5079,9 кв.м.

На основании доказательств, имеющихся в деле, Арбитражным судом установлено, что сохранение производственного здания цех мебельных щитов № 2 лит. Э, расположенный по адресу: г. Тирасполь, ул. А.П. Манойлова, д. 57 «б», в переустроенном виде не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровья граждан. На основании изложенного, право собственности на данный объект подлежит признанию за ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы», как за лицом, которому принадлежит право собственности на цех мебельных щитов № 2 лит. Э, расположенный по адресу: г. Тирасполь, ул. А.П. Манойлова, д. 57 «б», в площади 5060,4 кв.м.

Учитывая, что совокупностью представленных доказательств подтверждается возникновение права собственности истца на производственное помещение в переустроенном виде, суд считает заявленные иски требования о признании права собственности обоснованными и подлежащими удовлетворению.

При вынесении судебного решения Арбитражный суд обязан распределить судебные расходы в соответствии с правилами, закрепленными в статье 84 АПК ПМР. Стороны по настоящему делу - ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» и ответчик – Государственная администрация г. Тирасполь освобождены от уплаты государственной пошлины в соответствии с положениями пункта 2 статьи 5 Закона ПМР «О государственной пошлине», в связи с чем государственная пошлина не подлежит взысканию.

Руководствуясь статьями 113-116, статьей 84 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики, Арбитражный суд

### **Р Е Ш И Л :**

1. Исковые требования ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» удовлетворить.

2. Признать право собственности ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» на переустроенный объект недвижимости – цех мебельных щитов №2 лит. Э, расположенный по адресу: г. Тирасполь ул. Манойлова д. 57 «б», в части изменения его площади с 5 060,4 кв.м. на 5 079,9 кв.м.

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

**Судья Арбитражного суда  
Приднестровской Молдавской Республики**

**И.П. Григорашенко**