

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

«14» сентября 2023 года

Дело № 756/23-10

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Сливка Р.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Днестровские корма», г. Тирасполь, ул. Одесская, д. 86/1 «В», кв. 15, к Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск, г. Тирасполь, ул. 25 Октября, 101, о признании права собственности, при участии:

представителя истца ООО «Днестровские корма» - Борденюк О.Ф. по доверенности от 28 июля 2023 года, представителя ответчика Государственная администрация г. Тирасполь и г. Днестровск – Подолян С.А. по доверенности от 26 декабря 2022 года № 01-01-19/3865,

#### УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Днестровские корма» (далее – ООО «Днестровские корма», Общество истец) обратилось в Арбитражный суд ПМР с иском к Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск (далее – Государственная администрация, ответчик), в котором просит суд:

1. Признать за ООО «Днестровские корма» право собственности на объект: цех по производству кормов для животных, состоящий из комплекса строений Лит.Т – 206,5 кв.м., лит. Т1 – 973,4 кв.м., лит. Т2- 101,6 кв.м., по адресу: ПМР, г. Тирасполь, ул. Манойлова, д. 57Б.

2. Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск согласовать ООО «Днестровские корма» ввод в эксплуатацию объекта: цех по производству кормов для животных, состоящий из комплекса строений Лит.Т – 206,5 кв.м., лит. Т1 – 973,4 кв.м., лит. Т2- 101,6 кв.м., по адресу: ПМР, г. Тирасполь, ул. Манойлова, д. 57Б в течение недели со дня вступления в силу судебного акта, которым настоящий спор будет разрешен по существу.

Определением Арбитражного суда ПМР от 07 августа 2023 года исковое заявление принято судом к производству и судебное заседание назначено на 23 августа 2023 года. Очередное судебное заседание назначено на 14 сентября 2023 года (определение от 23 августа 2023 года).

В ходе рассмотрения дела представитель истца, в порядке статьи 29 АПК ПМР, в письменном виде заявил об отказе от исковых требований к ответчику, а именно от требований пункта 2. В остальной части исковые требования остаются неизменными.

Данный отказ принят Арбитражным судом ПМР, о чём вынесено определение о прекращении производства по делу в соответствующей части.

Дело рассмотрено по существу и резолютивная часть решения оглашена 14 сентября 2023 года.

Представитель истца в ходе судебного разбирательства по делу поддержал заявленные требования, изложенные в иске, основанные на положениях подпункта в) статьи 239 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ГК ПМР). Представитель истца отмечает, что ему на праве собственности принадлежит объект: цех по производству кормов для животных, состоящий из комплекса строений лит. Т – 206,5 кв.м., лит. Т1 – 973,4 кв.м., лит Т2 – 101,6 кв.м., по адресу: Приднестровская Молдавская Республика, г. Тирасполь, ул. Манойлова, д. 57Б, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на 12 января 2022 год. На основании Решения Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск № 3120 от 25.11.2021 года истцом зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним право долгосрочного пользования на земельный участок, по адресу: Приднестровская Молдавская Республика, г. Тирасполь, ул. Манойлова, 57Б.

В результате произведённых истцом работ по переустройству и перестройке, приобретенного им вышеуказанного объекта недвижимого имущества, включая изменение текущих конструкций, фактически истцом был создан новый объект без своевременного соблюдения порядка получения соответствующей разрешительной документации.

Обращение в Государственную администрацию г. Тирасполь и г. Днестровск о вводе в эксплуатацию нового объекта привело к письменному отказу (от 18 апреля 2022 года № 4586/01-01-25) с указанием необходимости признания права собственности в судебном порядке.

Государственная администрация не возражает относительно удовлетворения исковых требований, учитывая представленное в ходе разбирательства по делу дополнительных письменных доказательств: санитарно-эпидемиологическое заключение ГУ РЦГиЭ от 25 декабря 2020 года № 613, Заключение от 08 сентября 2023 года № 04-09-23 ООО «СтройЭксперт», согласно которому основные несущие строительные конструкции находятся в работоспособном техническом состоянии, что позволяет дальнейшую их эксплуатацию.

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, на основании договора купли-продажи от 25 февраля 2020 года, принадлежит на праве собственности объект, состоящий из комплекса строений: бытовки гаражей лит. Т, гаража лит. Т1, бытовки гаражей лит. Т2, Лит. Т – 206,5 кв.м., Лит. Т1 – 973,4 кв.м., Лит. Т2 – 101,6 кв.м., по адресу: г. Тирасполь, ул. А.П. Манойлова, 57Б, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на 23 июля 2021 года.

На основании Решения Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск от 25 ноября 2021 года № 3120 истцом зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним право долгосрочного пользования на земельный участок на 12 января 2022 года, на котором расположен объект недвижимого имущества: бытовки гаражей лит. Т, гаража лит. Т1, бытовки гаражей лит. Т2, Лит. Т – 206,5 кв.м., Лит. Т1 – 973,4 кв.м., Лит. Т2 – 101,6 кв.м., по адресу: Приднестровская Молдавская Республика, г. Тирасполь, ул. А.П.Манойлова, 57Б. На территории комплекса истцом произведена реконструкция вышеуказанного объекта недвижимого имущества, в отсутствие проектной и разрешительной документации.

05 апреля 2022 года истец обратился в Государственную администрацию г. Тирасполь и г. Днестровск с заявлением, в котором просил ввести в эксплуатацию самовольно переустроенный объект, цех по производству кормов для животных, состоящий из комплекса строений: лит. Т, лит. Т1, лит. Т2, на земельном участке, предоставленном в долгосрочное пользование по адресу: Приднестровская Молдавская Республика, г. Тирасполь, ул. Манойлова, 57«Б».

Истцу было отказано (исх. № 4586/01-01-25 от 18 апреля 2022 года) в получении разрешения на ввод объекта недвижимого имущества в эксплуатацию в упрощенном порядке, поскольку в результате переустройства были изменены несущие конструкции 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 переустроенный объект, цех по производству кормов для животных, состоящий из комплекса строений: лит. Т, лит. Т1, лит. Т2 соответствует нормам пожарной безопасности (заключение о возможности эксплуатации помещения от 02 декабря 2020 года № 903 ГУП «Пожарная безопасность»), Акт технической готовности электроустановок к подаче напряжения №765/20-Т-Г от 18 ноября 2020 года, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям (письмо ГУ «Республиканский Центр Гигиены и Эпидемиологии» МЗ ПМР № 613 от 25 декабря 2020 года, строительным нормам и правилам (Заключение № 04-09-23 от 08 сентября 2023 года по результатам визуально-инструментального осмотра основных несущих строительных конструкций комплекса строений, находящихся по адресу: г. Тирасполь, ул. Манойлова, 57Б, выданное ООО «СтройЭксперт», лицензия серии АЮ № 0025561 от 29 декабря 2022 года).

Таким образом, суд находит доказанным, что сохранение самовольно переустроенного объекта, цеха по производству кормов для животных, состоящий из комплекса строений Лит.Т – 206,5 кв.м., лит. Т1 – 973,4 кв.м., лит. Т2- 101,6 кв.м., по адресу: ПМР, г. Тирасполь, ул. Манойлова, д. 57Б не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан. Иным путём, кроме обращения в суд, истец лишён возможности признать право собственности на самовольно переустроенный объект.

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 «Днестровские корма» удовлетворить.

Признать за Обществом с ограниченной ответственностью «Днестровские корма» право собственности на самовольно переустроенный объект: цех по производству кормов для животных, состоящий из комплекса строений Лит.Т – 206,5 кв.м., лит. Т1 – 973,4 кв.м., лит. Т2- 101,6 кв.м., по адресу: ПМР, г. Тирасполь, ул. Манойлова, д. 57Б.

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

Судья

Р.Б. Сливка