



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПРЕЗИДИУМА ВЕРХОВНОГО СУДА
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

от 15 декабря 2023 года

Президиум Верховного суда Приднестровской Молдавской Республики, обсудив Методические рекомендации по проведению подготовки и рассмотрению гражданских дел, связанных с самовольным строительством и самовольным переустройством помещений, руководствуясь частями третьей, четвертой статьи 4 и подпунктом в) части второй статьи 16 Конституционного закона Приднестровской Молдавской Республики «О Верховном суде Приднестровской Молдавской Республики»,

постановляет:

1. Утвердить Методические рекомендации по проведению подготовки и рассмотрению гражданских дел, связанных с самовольным строительством и самовольным переустройством помещений, согласно приложению.
2. Направить Методические рекомендации в суды общей юрисдикции Приднестровской Молдавской Республики в качестве рекомендаций в практической деятельности.

Председательствующий Президиума

А.М. Пеньковский

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

по проведению подготовки и рассмотрению гражданских дел, связанных с самовольным строительством и самовольным переустройством помещений

При рассмотрении гражданских дел, связанных с самовольным строительством, судам следует руководствоваться положениями Гражданского, Земельного, Жилищного кодексов Приднестровской Молдавской Республики, другими законодательными актами. Понятие самовольной постройки, последствия ее возведения и условия признания права на нее содержатся в статье 239 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ГК ПМР).

В соответствии со статьей 239 ГК ПМР самовольной постройкой признается 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.

При этом следует иметь ввиду, что положения статьи 239 ГК ПМР не распространяются на отношения, связанные с созданием самовольно возведенных объектов, не являющихся недвижимым имуществом, а также на переустройство (перепланировку, переоборудование) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (статья 321 ГК ПМР). В случаях, когда самовольно возведенный объект, не являющийся новым объектом или недвижимым имуществом, создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании пункта 1 статьи 1100 ГК ПМР обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации данного объекта.

Вопросы самовольного переустройства жилых помещений регулируются главой 4 раздела 1 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ЖК ПМР), градостроительным законодательством Приднестровской Молдавской Республики. По аналогии закона (статья 6 ГК ПМР) положения, содержащиеся в статьях 30¹-30⁸ ЖК ПМР, могут также применяться в отношении объектов общего пользования в многоквартирном жилом доме (технических этажей, чердаков, подвалов, лестничных площадок и др.).

Необходимо обратить внимание, что нормы главы 4 раздела 1 ЖК ПМР не предполагают возможность признания права собственности на реконструированный объект, поскольку допускают лишь возможность сохранения жилого помещения в перепланированном и переустроенном состоянии, в связи с чем имеются основания для применения норм о самовольных постройках (статья 239 ГК ПМР) к случаям самовольной реконструкции по аналогии закона.

Исходя из смысла статей 239 ГК ПМР, 30¹-30⁸ ЖК ПМР, судам подведомственны следующие споры: о признании права собственности на самовольные строения, о сносе самовольных строений, о запрете строительства, о признании реконструкции (перепланировки) незаконной и приведении помещений в нормативное состояние, о признании права собственности на реконструированный объект, о сохранении жилого помещения в перепланированном, переустроенном состоянии, а также жалобы на действия должностных лиц, связанных с узаконением или отказом в регистрации самовольной постройки.

Споры о признании права собственности на самовольные строения

Пункт 2 статьи 239 ГК ПМР предусматривает, что самовольная постройка подлежит сносу, кроме случаев, предусмотренных пунктом 3 указанной статьи, в соответствии с которым право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке:

а) за лицом, осуществившим постройку на не предоставленном ему земельном участке, при условии, что данный участок будет в установленном порядке предоставлен этому лицу под возведенную постройку;

б) за лицом, в пожизненном наследуемом владении, долгосрочном пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом;

в) за лицом, осуществившим постройку на предоставленном ему земельном участке без получения на это разрешения на строительство.

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.

Уполномоченный орган может разрешить сохранение самовольно возведенного строения, если признает, что оно возведено в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и соблюдением строительных норм и правил.

Отказ в выдаче такого разрешения, как и отрицательные заключения компетентных органов, могут быть обжалованы заинтересованными лицами в суд.

Согласно пункту 1 статьи 4 ГПК ПМР суд возбуждает гражданское дело по заявлению лица, обратившегося за защитой своих прав, свобод и законных интересов.

Право лица, которое не обращалось в уполномоченный орган с заявлением о согласовании самовольных отступлений от установленного порядка ведения строительства, не считается нарушенным или оспариваемым. Такое лицо само допустило нарушение, для устранения которого должно (помимо уплаты административного штрафа) либо согласовать произведенное строительство с компетентными органами, когда для этого нет препятствий, либо привести постройку в соответствие с существующими нормативами. И только после отказа в согласовании самовольной постройки (самовольного переустройства) можно говорить о нарушенном либо оспариваемом праве лица, что позволяет этому лицу прибегнуть к судебной защите, представив доказательства об отсутствии препятствий для сохранения самовольной постройки в существующем виде.

При отсутствии спора о праве, подведомственного суду, лицо, осуществившее самовольную постройку на отведенном ему в установленном законом порядке земельном участке, в случае отказа в оформлении самовольного строения вправе оспорить в судебном порядке действия соответствующих государственных или муниципальных органов по правилам, предусмотренным главой 28 ГПК ПМР.

По общему правилу лица, виновные в самовольном строительстве (самовольном переустройстве) жилых домов, несут административную ответственность, а также обязаны устранить допущенные нарушения и осуществить за свой счет снос (полную разборку) самовольной постройки или привести объект недвижимости в нормативное (первоначальное) состояние.

Вместе с тем, нормы статьи 239 ГК ПМР допускают возможность признания права собственности на самовольную постройку в судебном порядке, что позволяет исключить необоснованный снос (разборку) постройки, отвечающей установленным требованиям.

Судьям необходимо обратить внимание на необходимость строгого соблюдения требований норм ГПК ПМР, предъявляемых к содержанию искового заявления.

Статьей 145 ГПК ПМР предусмотрено, что в исковом заявлении должно быть указано, в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов истца, требования истца к ответчику, а при предъявлении иска к нескольким ответчикам – требования к каждому из них. Нормы данной статьи обязывают истца указать обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства.

Исходя из изложенного, при приеме к производству исковых заявлений данной категории необходимо проверить, приложены ли к исковому заявлению доказательства обращения истца в уполномоченный орган по вопросам узаконения спорных построек.

Если истец не обращался в уполномоченный орган для разрешения данного вопроса и не получал отказ в рассмотрении заявленных требований, а в исковом заявлении не содержится доводов о том, в чем заключается в данном случае нарушение прав истца, исковое заявление подлежит оставлению без движения по правилам статьи 150 ГПК ПМР для устранения соответствующих недостатков.

В случае если заявитель не выполнит в установленный (разумный) срок указания судьи заявление возвращается заявителю со всеми приложенными к нему документами.

Круг обстоятельств, имеющих юридическое значение по делам данной категории, должен определяться исходя из общих условий, соблюдение которых требуется при строительстве или реконструкции любого объекта недвижимости. Эти условия можно сгруппировать следующим образом:

- 1) наличие права на земельный участок, на котором ведется строительство, либо разрешение органа, уполномоченного на распоряжение указанным участком, или собственника существующего строения на строительство, реконструкцию;
- 2) соблюдение целевого назначения и разрешенного использования земельного участка, а также красных линий, установленных проектами планировки;
- 3) наличие утвержденной в установленном порядке проектной документации, являющейся основанием для выдачи разрешения на строительство;
- 4) разрешение на строительство, то есть документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;
- 5) соблюдение градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- 6) соблюдение прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости.

Согласно статье 57 ЗК ПМР предоставление земельных участков из земель, находящихся в ведении государственных или местных органов власти, для размещения объектов строительства осуществляется в следующей последовательности:

- а) получение разрешения на производство проектных работ;
- б) проведение проектных и изыскательских работ;
- в) принятие решения о предоставлении земельного участка;
- г) установление границ земельного участка на местности и составление его плана или чертежа;
- д) государственная регистрация и выдача документов, удостоверяющих права на землю.

Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в ведении государственных, местных органов власти или органов местного самоуправления, производится соответственно по решению органов государственного управления, местного органа власти и по решению органа местного самоуправления в порядке, предусмотренном статьями 50-55 ЗК ПМР.

Если самовольная постройка возведена владельцем, пользователем земельного участка, то его права на этот участок должны быть подтверждены записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также документами, указанными в статье 44 ЗК ПМР.

В случаях, когда самовольная постройка возведена владельцем, пользователем земельного участка совместно с другими лицами (членами семьи, родственниками или посторонними для него лицами), претендующими на признание за ними права собственности на эту постройку либо ее часть, то право указанных лиц на землю под самовольной постройкой может возникнуть, если за ними будет признано право собственности на это строение или его часть.

Право на самовольную постройку, при отсутствии у истца прав на соответствующий земельный участок, может быть признано судом при наличии четко выраженной позиции органа,

уполномоченного на распоряжение земельными участками, о намерении предоставить земельный участок под самовольную постройку, что может подтверждаться соответствующим письмом либо проектом постановления о предоставлении в будущем земельного участка под возведенную постройку.

В соответствии с требованиями статьи 239 ГК ПМР право собственности на самовольную постройку может быть признано как непосредственно за лицом, построившим ее, так и за лицом, которое какого-либо отношения к строительству не имело, но является законным владельцем земельного участка, на котором эта постройка находится, с возмещением расходов лицу, осуществившему строительство.

В таких случаях, суд вправе потребовать от истца представления доказательств, подтверждающих тот факт, что постройка производилась самим застройщиком и за его счет.

В тех случаях, когда строительство велось на чужом земельном участке, но по воле его владельца (пользователя), и между сторонами существует договор об условиях строительства, спор должен разрешаться в зависимости от его условий. При этом заинтересованные лица должны представить суду доказательства, свидетельствующие о том, что они участвовали в строительстве (реконструкции) по соглашению с собственником строения или владельцем (пользователем) земельного участка о создании общей собственности на возводимую постройку (реконструируемое строение) и именно в этих целях вкладывали свой труд и средства. При недоказанности этого соглашения они могут претендовать только лишь на возмещение понесенных ими затрат на строительство.

Не допускается изменение, в том числе и судом, разрешенного использования земельного участка. В тех случаях, когда использование земельного участка, занятого самовольной постройкой, не будет соответствовать разрешенному использованию, а компетентным органом отказано в изменении целевого назначения земли, то требование о признании права собственности на нее судом не может быть удовлетворено.

Создание нового объекта подразумевает не только наличие прав на земельный участок, но и соблюдение определенной процедуры при осуществлении строительства, которая включает в себя получение разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию.

При нарушении указанной процедуры возведенная постройка, в соответствии с требованиями статьи 239 ГК ПМР, квалифицируется как самовольная. Вместе с тем, только лишь факт нарушения такой процедуры, заключающийся в отсутствии разрешения на строительство и ввода построенного объекта в эксплуатацию, не может рассматриваться в качестве безусловного препятствия для легализации самовольного строения.

При рассмотрении споров, связанных с признанием права собственности на самовольную постройку, помимо доказательств принадлежности истцу земельного участка, соблюдения его целевого назначения, а также факта существования на нем соответствующей постройки (тех документов, которые требуются для проведения регистрации в административном порядке) необходимо истребовать у истца представления и других доказательств законности существования такого строения. Такими доказательствами, в частности, являются: документы, подтверждающие соответствие возведенной постройки строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным, техническим, экологическим нормам, заключения технических обследований; документы, иным образом подтверждающие, что сохранение самовольной постройки не нарушает права и законные интересы других лиц, например: мнение собственников соседних строений, владельцев (пользователей) смежных земельных участков либо совладельцев земельного участка, выраженное в соответствующих заявлениях. В зависимости от конкретной ситуации, исходя из обстоятельств возведения постройки, суд может потребовать и дополнительные документы. В частности, это потребуется, если, например, возникнет вопрос, не нарушает ли проводимое строительство внешнего облика сложившейся застройки города или иного поселения.

В процессе исследования обстоятельств, имеющих юридическое значение для признания права собственности на самовольные строения, как правило, возникают следующие вопросы:

- 1) соответствует ли возведенное строение по размеру площади, этажности и другим данным утвержденному проекту, если такой проект имеется;
- 2) являются ли эти отступления существенными;

3) как повлияли допущенные нарушения на планировку, застройку и благоустройство данной улицы, района, на удобства содержания смежных участков и пользования находящимися на них объектами недвижимости;

4) в чем выразились нарушения строительных и иных обязательных норм и правил, являются ли эти нарушения грубыми и как они повлияли на прочность и безопасность конструкций дома;

5) соблюдены ли необходимые противопожарные, санитарные и другие обязательные нормы и правила;

6) каков размер долей, которым соответствует самовольно построенная часть законного строения.

Для разъяснения этих вопросов, требующих специальных познаний в различных областях науки, техники, суд, в соответствии с правилами статьи 89 ГПК ПМР, может назначить соответствующую экспертизу.

В подтверждение отсутствия нарушения прав и законных интересов собственников, владельцев, пользователей сопредельных объектов недвижимости суду должны быть представлены данные, свидетельствующие об отсутствии возражений указанных лиц относительно самовольной постройки. При наличии возражений спор об их обоснованности разрешается судом, если об этом будет заявлено соответствующее требование.

На случаи, когда в качестве объекта владения и пользования выступает самовольно возведенное строение, расположенное на неправомерно занимаемом земельном участке, приобретательная давность не распространяется.

Снос самовольных строений

Основной смысл института самовольной постройки выражается в санкции за допущенные нарушения при осуществлении строительства. Таковой санкцией в силу требований статьи 239 ГК ПМР является снос самовольной постройки и применение ее возможно только в судебном порядке.

Согласно требованиям статьи 239 ГК ПМР лицо, самовольно осуществившее постройку, не приобретает право собственности на нее, такая постройка подлежит сносу осуществившим его лицом за свой счет, за исключением случаев, когда в соответствии с пунктом 3 названной статьи самовольная постройка может быть легализована.

Исходя из содержания статьи 239 ГК ПМР, иск о сносе самовольной постройки может быть предъявлен любым лицом, полагающим, что сохранение постройки нарушает его права. Право на предъявление такого иска, безусловно, принадлежит лицу, которому право владения и пользования земельным участком, на котором возведена постройка, принадлежит на законном основании (на праве пожизненного наследуемого владения, долгосрочного пользования, аренды).

Проверяя наличие у истца права на предъявление требования о сносе самовольного строения, суд должен предложить лицу, обращающемуся в суд с такими требованиями, представить документы, свидетельствующие о наличии у истца соответствующих прав на конкретный земельный участок. Перечень документов, удостоверяющих права на землю, содержится в статье 44 ЗК ПМР. В случаях, когда разрешение вопроса о нахождении спорного строения в границах земельного участка истца вызывает трудности, суд вправе потребовать от истца представления дополнительных документов – землеустроительных, материалов топосъемки и т.д.

В силу пунктов 4, 5 статьи 239 ГК ПМР решение о сносе самовольной постройки может быть принято не только судом, но и органом, осуществляющим государственный надзор за соблюдением законодательства в сфере строительства, по результатам проведения мероприятий по контролю (надзору), в случае если самовольная постройка возведена или создана на не предоставленном лицу земельном участке и (или) если в отношении самовольной постройки отсутствует разрешение на строительство. При этом, если самовольная постройка не будет снесена в установленные сроки, то орган, осуществляющий государственный надзор за соблюдением законодательства в сфере строительства, обязан в течение установленного законом срока обратиться в суд с иском о принудительном сносе самовольной постройки.

Также иск о сносе самовольных строений может предъявить прокурор, который обращается в суд в защиту публичных интересов.

Требовать сноса самовольной постройки могут также органы местной власти и органы местного самоуправления – администрации муниципальных образований – именно в их компетенцию входят вопросы регулирования планировки и застройки территорий муниципального образования; владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью; выдачи разрешений на строительство; предоставления земельных участков для строительства и реконструкции. В этой связи требования указанных органов могут быть мотивированы только публичным интересом: нарушением градостроительных и иных норм, угрозой жизни и здоровью граждан, искажением архитектурного ансамбля и др., и этого достаточно для признания такого лица надлежащим истцом.

Также указанные органы могут участвовать в процессе в качестве третьих лиц, как органы, уполномоченные на распоряжение земельными участками, на которых возведены самовольные постройки.

В соответствии с требованиями пункта 3 статьи 239 ГК ПМР судебное признание права собственности невозможно, если сохранение постройки нарушает права и законные интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан. Таким образом, надлежащими истцами по искам о сносе самовольных строений являются также лица, права и охраняемые законные интересы которых ведением самовольного строительства нарушаются. Указанные лица, как и владельцы (пользователи) земельных участков, на которых самовольно возведены строения, могут быть субъектами негативного требования, что следует из требований статьи 321 ГК ПМР.

Вместе с тем, если в случае возведения самовольного строения на чужом земельном участке истцу достаточно подтвердить факт «захвата» ответчиком земельного участка, то в случае предъявления требований о сносе самовольного строения по мотивам нарушения прав и законных интересов на истце лежит обязанность доказать, что сохранение постройки нарушает его права либо создает угрозу его жизни и здоровью. В такой ситуации юридическое значение будет иметь факт доказанности нарушений прав истца самим строением, не связанный с процедурой осуществления его строительства (получением соответствующих разрешений, согласований).

Принимая к своему производству иски, в которых в качестве основания своих требований истцы указывают на нарушения своих прав и законных интересов, наличие со стороны спорного строения угрозы для их жизни и здоровья, судьям следует иметь в виду, что в соответствии с требованиями статьи 145 ГПК ПМР, истец должен указать в своем исковом заявлении, в чем заключается нарушение либо угроза нарушения его прав или законных интересов, а также сослаться на обстоятельства, на которых истец основывает свои требования и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства. Поскольку положения данной статьи обязывают истца прилагать к исковому заявлению документы, подтверждающие обстоятельства, на которых он основывает свои требования, следует обращать внимание на наличие в исковом материале таких документов, которыми, в зависимости от указываемых истцами обстоятельств, могут, например, являться: заключения органов пожарной охраны, энергонадзора, санитарно-эпидемиологического надзора и т.д. При несоблюдении истцом приведенных выше требований, его исковое заявление может быть оставлено без движения в порядке, предусмотренном статьей 150 ГПК ПМР.

Вместе с тем, решая указанные вопросы на стадии принятия искового заявления, следует иметь в виду, что не всегда истец имеет объективную возможность представить доказательства нарушения своих прав при подаче искового заявления (например: заключение технической экспертизы, свидетельствующей, что возведенная ответчиком постройка не соответствует строительным нормам и правилам и создает угрозу для третьих лиц). Возможности истца по представлению доказательств на стадии подачи искового заявления должны быть правильно оценены судом во избежание необоснованного отказа в принятии искового заявления. Такие доказательства могут быть получены судом при рассмотрении дела по существу путем назначения в необходимых случаях соответствующей экспертизы или привлечения к делу специалиста, в порядке, предусмотренном статьями 89, 204 ГПК ПМР.

Помимо вопроса о надлежащем истце, суду при установлении факта самовольного строительства необходимо определить, кто в данном случае должен отвечать перед истцом в

качестве ответчика, поскольку именно на ответчика судом возлагается обязанность по сносу самовольного строения. Кроме того, при сносе самовольно построенного объекта недвижимости, виновная сторона должна возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения земельных нарушений, и привести земельный участок в пригодное для пользования состояние за свой счет.

По своему содержанию, а также по последствиям удовлетворения, иск о сносе самовольной постройки представляет собой негаторное требование (статья 321 ГК ПМР). На такие требования, исходя из содержания статьи 224 ГК ПМР, срок исковой давности не распространяется.

Если по делу о сносе самовольной постройки суд придет к выводу об устранимости допущенных в ходе ее возведения нарушений, в резолютивной части решения указываются оба возможных способа его исполнения – снос самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями.

Запрет строительства

Предметом негаторного иска могут являться и требования собственника либо законного владельца о предотвращении возможного нарушения его прав, когда налицо угроза такого нарушения. С помощью такого негаторного требования собственник или законный владелец может добиваться запрета строительства того или иного сооружения, если оно будет препятствовать пользоваться имуществом.

Предметом доказывания таких исковых требований являются обстоятельства, подтверждающие, что действия ответчика препятствуют в осуществлении права пользования и распоряжения вещью по ее назначению, при этом бремя доказывания этих обстоятельств лежит на истце.

Вместе с тем, требовать запрета строительства граждане могут, обращаясь в суд с иском о защите прав, свобод и законных интересов, при этом, им необходимо обосновать наличие юридического интереса, поскольку правом на обращение в суд обладают только заинтересованные лица. От того, как суд определит этот юридический интерес, зависит и результат рассмотрения дела.

Согласно статье 145 ГПК ПМР истец обязан в исковом заявлении указать, в чем заключается нарушение либо угроза нарушения его прав, свобод и законных интересов. От этого обоснования зависит и определение судом наличия или отсутствия в требованиях истца правовой заинтересованности, что необходимо при решении вопроса о принятии либо отказа в принятии искового заявления. Не всегда этот юридический интерес можно определить на стадии принятия искового заявления, поэтому вопрос о том, нарушены ли права, свободы и законные интересы истца подлежит исследованию судом при рассмотрении дела по существу, в процессе которого гражданин должен доказать имеют ли место данные нарушения. Вместе с тем, когда отсутствие такого интереса очевидно, данное обстоятельство может быть расценено как основание для отказа в приеме искового заявления по правилам подпункта а) пункта 1 статьи 148 ГПК ПМР.

Инициатором возбуждения гражданского дела о запрете строительства может являться и прокурор, полномочия которого на обращение в суд в защиту прав, свобод и охраняемых законом интересов других лиц или неопределенного круга лиц производны от компетенции данного должностного лица, закрепленной в законе, заключающейся в надзоре за исполнением действующих на территории ПМР нормативных актов.

Признание переустройства незаконным и приведение помещений в прежнее состояние; сохранение помещений в переустроенном состоянии

В силу статьи 30¹ ЖК ПМР переустройство помещений в жилых домах производится в порядке, определенном градостроительным законодательством ПМР.

Основные требования к осуществлению переустройства установлены статьей 30² ЖК ПМР.

Согласно частям 37, 38, 39 статьи 2 ЖК ПМР переустройством помещений является выполнение работ, связанных с осуществлением перепланировки, переоборудования и (или) реконструкции помещений с сохранением или изменением общей площади помещения.

Перепланировка помещений - это проведение строительных работ в одном или нескольких смежных помещениях здания в целях изменения эксплуатационных свойств помещений при сохранении общих технико-экономических показателей в пределах параметров объекта переустройства с сохранением общей площади жилого дома (квартиры), требующих изменения инвентаризационно-технической документации.

Переоборудование помещений - это изменение помещения (помещений), связанное с изменением его (их) функционального назначения, полной или частичной заменой внутренней системы технологического и (или) инженерного оборудования, необходимого для жизнеобеспечения, эксплуатации, требующих внесения изменений в инвентаризационно-техническую документацию.

Переустройством не является устройство (разборка) встроенной мебели, антресоли и замена инженерного оборудования без его перестановки.

Порядок и ограничения по переустройству помещений в жилом доме регулируются статьями 30³-30⁷ ЖК ПМР.

Помещение, переустройство которого осуществлено в отсутствие согласованного в установленном порядке архитектурного проекта (план-схемы) переустройства и (или) решения о разрешении на осуществление работ по переустройству, может быть сохранено в переустроенном виде по решению уполномоченного органа после рассмотрения вопроса о нормативной допустимости произведенных изменений в случае, когда эти изменения не нарушают прав и охраняемых законом интересов других лиц, а также не создают угрозу жизни и здоровью граждан.

В случае установления уполномоченным органом несоответствия произведенных самовольных изменений строительным, экологическим и иным нормам и правилам, лица, самовольно переустроившие помещения в жилом доме, обязаны за свой счет привести такое жилое помещение в прежнее состояние в срок и в порядке, которые устанавливаются уполномоченным органом. Решение о приведении самовольно переустроенного помещения в прежнее состояние заинтересованным лицом может быть обжаловано в судебном порядке (части 2, 3, 4 статьи 30⁸ ЖК ПМР).

В случае если соответствующее помещение не будет произведено в прежнее состояние в установленный срок, уполномоченный орган обязан обратиться в суд с иском о принудительном приведении самовольно переустроенного помещения в прежнее состояние (часть 6 статьи 30⁸ ЖК ПМР).

Следует обратить внимание, что уполномоченным органом, указанным в главе 4 ЖК ПМР, является местный исполнительный орган государственной власти или администрации (села (поселка) (пункт 1 статьи 30² ЖК ПМР).

Лица, самовольно переустроившие помещения, собственниками или нанимателями которых они являются, могут выступать как в качестве ответчиков, в случае предъявления в суд иска о пресечении незаконного переустройства или приведении помещения в нормативное состояние лицом, чьи права и законные интересы таким переустройством нарушаются, так и в качестве истцов по искам о сохранении помещения в переустроенном состоянии.

И в том, и в другом случае предметом доказывания будет соответствие жилых помещений после проведения переустройства строительным, санитарно-гигиеническим и эксплуатационно-техническим нормам, а также отсутствие отрицательного влияния произведенного переустройства на конструкции жилого дома. Данные обстоятельства должны подтверждаться техническими заключениями, составленными по результатам обследования квартир после проведения строительных работ, а также заключениями учреждений санитарно-гигиенического контроля и пожарной безопасности, а в необходимых случаях и заключениями экспертизы.

Признание реконструкции незаконной и приведение помещений в нормативное состояние; признание права собственности на реконструированный объект

Согласно части 40 статьи 2 ЖК ПМР реконструкция помещения - это проведение строительных работ, связанных с сохранением или изменением функционального назначения объекта, направленных на повышение эффективности его использования, а также проведение работ, связанных с созданием встроено-пристроенного объекта капитального строительства, не

представляющего собой самостоятельного конструктивного целого и имеющего общее внутридомовое сообщение, требующих изменения инвентаризационно-технической документации.

Перечень работ, относящихся к перепланировке, переоборудованию и реконструкции помещений в жилых домах, устанавливает уполномоченный Правительством ПМР исполнительный орган государственной власти, в ведении которого находятся вопросы регулирования жилищных отношений (пункт 2 статьи 30² ЖК ПМР).

Статья 239 ГК ПМР не регулирует вопросы самовольной реконструкции. Не урегулированы они и положениями ЖК ПМР. Так, статья 30¹ ЖК ПМР предусматривает возможность узаконения переустройства и перепланировки соответствующего жилого помещения, а не произведенной реконструкции. Исходя из содержания приведенной нормы, сохранение переустройства и (или) перепланировки ограничены только лишь пределами (границами) конкретного жилого помещения.

Как правило, целью реконструкции, является создание новых площадей или объектов с иным назначением, как путем изменения архитектурного облика здания: надстройки, пристройки, так и за счет освоения площадей внутри каркаса здания без изменения его внешнего облика. При такой ситуации, когда появление в процессе реконструкции (вне зависимости от того, как она проводилась) дополнительных помещений приводит к созданию новых технических объектов, легализация их должна производиться через признание права собственности. Такая легализация в порядке, предусмотренном статьей 30¹ ЖК ПМР, не предусмотрена, поскольку положения указанной нормы не предполагают возможность признания права собственности на реконструированный объект, поскольку допускают лишь возможность сохранения жилого помещения в переустроенном состоянии, что ни одно и то же. В этой связи суды вправе применять нормы о самовольных постройках и к случаям самовольной реконструкции по аналогии закона (статья 6 ГК ПМР). Это относится и к тем ситуациям, когда необходимо узаконить существование объекта, созданного в процессе реконструкции, и к тем, когда произведенная реконструкция признается самовольной. Отождествление «самовольно реконструированного объекта» и «самовольной постройки» обусловлено, кроме того и тем, что реконструкция объектов капитального строительства, если при ее проведении затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности таких объектов, должна проводиться с соблюдением той же процедуры, что и при осуществлении строительства. В тех случаях, когда реконструкция затрагивает конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности реконструируемого объекта, а также влечет изменение его архитектурного облика, требуется разрешение на строительство (статья 21 Закона ПМР «Об архитектурной деятельности»).

При этом, как и в случаях самовольного строительства, проводимая реконструкция не должна нарушать права и охраняемые законом интересы других лиц. В случае предъявления иска о признании права собственности на объект произведенной реконструкции истец должен представлять суду такой же объем доказательств, что и при признании права собственности на самовольный объект. В этой связи порядок разрешения таких споров мало чем отличается от споров о признании права на самовольное строительство. Так, суд должен располагать актами строительных экспертиз, показывающих, что произведенная реконструкция соответствует строительным нормам и правилам, и не создает угрозу для третьих лиц, заключениями органов пожарной охраны, энергонадзора, санитарного надзора и т.д.

При возникновении вопросов, требующих специальных познаний, суд вправе обратиться к помощи специалиста или назначить соответствующую экспертизу.

Вместе с тем, следует иметь в виду, что зачастую такие споры могут возникнуть в отношении реконструированного объекта, на который распространяется режим общей долевой собственности. Проведение соответствующих работ, затрагивающих общее имущество, должно быть основано на соглашении между сособственниками, что вытекает из требований статьи 264 ГК ПМР. Отсутствие такого согласия может повлечь для истца негативные последствия - в виде отказа в удовлетворении требований об узаконении проведенной реконструкции.

Рассматривая споры, как о признании права собственности на реконструированный объект, так и о признании реконструкции самовольной, суды должны правильно определять субъектный состав сторон спорных правоотношений. В тех случаях, когда реконструируемый объект (жилой дом, общие помещения жилого дома) находится в режиме общей долевой собственности, к участию

в деле должны привлекаться все сособственники такого реконструированного объекта, поскольку от их позиции (при условии получения положительных заключений компетентных органов) будет зависеть вопрос: возможна легализация самовольной реконструкции либо ее следует признавать самовольной, что соответственно влечет применение санкций, предусмотренных статьями 239 ГК ПМР.

С исками о признании реконструкции (пристройки, надстройки, переустройства чердачных, подвальных помещений и т.д.) самовольной (незаконной), как правило, обращаются лица, являющиеся сособственниками реконструируемого объекта. При этом, в качестве одного из оснований своих требований истцы ссылаются на нарушение порядка получения согласия на проведение реконструкции либо на неполучение от них согласия на проведение соответствующих работ.

Однако отсутствие такого согласия не всегда может быть расценено как безусловное основание для удовлетворения требований о сносе самовольно реконструированного объекта.

Признаками самовольной реконструкции является не только отсутствие согласия сособственника на ее проведение, но и отсутствие необходимых положительных заключений компетентных органов о возможности проведения реконструкции, а в некоторых случаях, когда при проведении реконструкции затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, и разрешения на строительство. Проведение реконструкции в нарушение установленного порядка влечет признание ее самовольной и применение санкций, предусмотренных статьями 239 ГК ПМР.

При этом суд может применить санкцию как в виде сноса, так и в виде возложения обязанности по восстановлению реконструированного объекта, приведению его в нормативное состояние, предшествующее реконструкции.

Заключительные положения.

Вступившие в законную силу судебные решения о признании права собственности на самовольную постройку, реконструированный объект являются основанием для государственной регистрации права на недвижимое имущество. Решение суда о сохранении помещения в переустроенном состоянии является основанием для внесения изменений в техническую документацию объекта недвижимости, а в случаях, когда помещение находится в собственности, измененные сведения об объекте подлежат внесению и в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В этой связи в резолютивной части решения суда должны содержаться необходимые для этого сведения: о правообладателе (фамилия, имя, отчество; наименование), адрес (местоположение) объекта, вид (название) объекта, его площадь, назначение, идентификационные данные из паспорта технического учета, а если объект находится в общей долевой собственности – размер доли в праве (в виде правильной простой дроби). Отсутствие в резолютивной части подробного описания объекта затруднит государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и возникнет необходимость разъяснения решения суда в соответствии с требованиями статьи 219 ГПК ПМР.

Приложение: примерные тексты изложения резолютивной части решения по гражданским делам, связанным с самовольным строительством и самовольным переустройством помещений.

По делам о признании права собственности на самовольное строение:

«Признать за <фамилия, имя, отчество> право собственности на жилой дом, представляющий собой двухэтажное строение с мансардой, общей площадью <единица измерения>, жилой <единица измерения>, расположенный на земельном участке мерою <единица измерения>, находящийся по адресу: <наименование населенного пункта, название улицы, номер дома>.

По делам о сохранении жилого помещения в перепланированном состоянии:

«Сохранить квартиру № <номер> по улице <название> дома № <номер> в <наименование населенного пункта> в перепланированном виде. Считать общую площадь квартиры <единица

измерения>, в том числе жилую <единица измерения>; площадь ванной <единица измерения>, туалета <единица измерения>, коридора <единица измерения>, кухни <единица измерения>. Внести данные изменения в техническую документацию квартиры № <номер> по улице <название> дома № <номер> в <наименование населенного пункта>.

По делам о сохранении жилого помещения в переустроенном состоянии:

«Сохранить произведенные переустройства в квартире № <номер> по улице <название> дома № <номер> в <наименование населенного пункта> в виде переноса унитаза, демонтажа в санузле ванны и установки душевой кабины и умывальника; демонтажа отопительной батареи в кухне; переноса водонагревательной колонки из ванной в кухню».

По делам о признании права собственности на реконструированный объект:

1. «Признать за <фамилия, имя, отчество> право собственности на измененный в процессе реконструкции объект права - квартиру № <номер> по улице <название> дома № <номер> в <наименование населенного пункта> (или «признать право собственности на реконструированную квартиру, созданную в процессе освоения чердачного пространства, строительства пристройки и т.д.), включить в состав квартиры созданные в процессе освоения чердачного пространства (строительства пристройки) две жилые комнаты, площадью <единица измерения> и <единица измерения> (описание этих объектов по техническому паспорту БТИ).

Считать квартиру № <номер> по улице <название> дома № <номер> в <наименование населенного пункта> двухуровневой, состоящей из <количество> комнат, общей площадью <единица измерения>, жилой <единица измерения>.

2. Сохранить возведенную <фамилия, имя, отчество 1> двухэтажную пристройку к жилому дому № <номер> по улице <название> в <наименование населенного пункта>, состоящую из <наименование помещений>.

Включить в состав жилого дома вновь созданные в процессе строительства пристройки помещения: <наименование помещений>, внести изменения в технические характеристики данного объекта права: считать дом № <номер> общей площадью <единица измерения>, жилой <единица измерения>.

Изменить размер долей <фамилия, имя, отчество 1>, <фамилия, имя, отчество 2>, <фамилия, имя, отчество 3> в общей долевой собственности на жилой дом № <номер> по улице <название> в <наименование населенного пункта>.

Признать за <фамилия, имя, отчество 1> право собственности на <размер доли> долю указанного жилого дома, за <фамилия, имя, отчество 2> - на <размер доли> долю, за <фамилия, имя, отчество 3> - на <размер доли> долю.