



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПРЕЗИДИУМА ВЕРХОВНОГО СУДА
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

от 3 апреля 2023 года

Президиум Верховного суда Приднестровской Молдавской Республики, обсудив обзор кассационной практики по делам, связанным с самовольным строительством и 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 обзор кассационной практики по делам, связанным с самовольным строительством и переустройством помещений, согласно приложению.
2. Направить обзор в суды общей юрисдикции Приднестровской Молдавской Республики в качестве рекомендаций в практической деятельности.

Председательствующий Президиума

А.М. Пеньковский

**Обзор
кассационной практики по делам,
связанным с самовольным строительством и переустройством помещений**

Судебной коллегией по гражданским делам Верховного суда Приднестровской Молдавской Республики (далее - Судебная коллегия по гражданским делам или Судебная коллегия) проведено изучение и обобщение кассационной практики по делам, связанным с самовольным строительством и переустройством помещений.

Обобщение проводилось путем изучения и анализа кассационных определений, вынесенных Судебной коллегией по гражданским делам за период с 2019 года по I квартал 2023 года, при этом сведения за 2023 год не включены в судебную статистику указанного обзора.

По данным судебной статистики Судебная коллегия в кассационном порядке рассмотрела:

- в 2019 году – 11 дел, связанных с самовольным строительством и переустройством помещений (1,7 % от всех дел, рассмотренных Судебной коллегией в кассационном порядке в 2019 году);

- в 2020 году – 21 дело (4,8 % от всех дел, рассмотренных Судебной коллегией в кассационном порядке в 2020 году);

- в 2021 году – 19 дел (4,7 % от всех дел, рассмотренных Судебной коллегией в кассационном порядке в 2021 году);

- в 2022 году – 25 дел (5,2% от всех дел, рассмотренных Судебной коллегией в кассационном порядке в 2022 году).

Из них:

1) в 2019 году:

- о признании права собственности на самовольные постройки – 1 дело;

- о сносе самовольных построек (реконструированного объекта) – 7 дел, из них в 2 делах заявлены встречные иски о признании права собственности на самовольные постройки (реконструированный объект);

- о признании постройки самовольной и возложении обязанности снести ее – 1 дело;

- об оспаривании решений государственной администрации города, связанных с приемом в эксплуатацию самовольных построек и перепланированной части жилого дома, – 2 дела;

2) в 2020 году:

- о признании права собственности на самовольные постройки (реконструированные объекты) – 7 дел;

- о сносе самовольных построек – 7 дел, в одном из них заявлены встречные иски о признании права собственности на самовольную постройку;

- об оспаривании решения государственной администрации города, связанного с приемом в эксплуатацию самовольно реконструированного объекта, – 1 дело;

- об оспаривании действий (бездействия) организаций, должностных лиц, связанных с легализацией самовольных построек, – 2 дела;

- о понуждении к исполнению предписания Службы государственного надзора Министерства юстиции Приднестровской Молдавской Республики (далее – СГН МЮ ПМР) в сфере строительства – 4 дела;

3) в 2021 году:

- о признании права собственности на самовольные постройки (реконструированный объект) – 3 дела, в одном из них заявлены встречные иски о сносе самовольно реконструированного объекта;

- о сносе самовольных построек, ограждений – 9 дел;

- об оспаривании решения государственной администрации города, связанного с приемом в эксплуатацию объекта строительства, о признании строения самовольным и возложении обязанности снести его – 1 дело;

- о принудительном приведении самовольно переустроенного помещения в прежнее состояние – 2 дела;

- об оспаривании предписания СГН МЮ ПМР о приведении самовольно переустроенного помещения в прежнее состояние – 1 дело;

- о понуждении к исполнению предписания СГН МЮ ПМР в сфере строительства – 3 дела;

4) в 2022 году:

- о признании права собственности на самовольные постройки (пристройки, строения) – 5 дел, в одном из них заявлены встречные иски о сносе самовольных построек;

- о сносе самовольных построек – 9 дел, в двух делах заявлены встречные иски о признании права собственности на самовольные строения;

- о признании ненормативных правовых актов недействительными, признании права собственности отсутствующим, устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения, признании построек самовольными и их сносе – 4 дела;

- об оспаривании решения государственной администрации города об отказе в приемке и вводе в эксплуатацию квартиры после переустройства – 1 дело;

- об оспаривании предписания СГН МЮ ПМР о сносе гаража – 1 дело;

- об устранении препятствий в пользовании земельным участком, демонтаже и сносе самовольных строений (надземного газопровода на опорах, ограждения, забора в виде калитки, металлической конструкции (ворота с калиткой) – 5 дел.

Наибольшее количество дел указанной категории за период 2019-2022 года с вынесением решения, прошедшего пересмотр в кассационном порядке, рассмотрено Бендерским городским судом (17 дел), судом города Рыбница и Рыбницкого района (13 дел), Слободзейским районным судом (13 дел), Тираспольским городским судом (11 дел).

При рассмотрении дел указанной категории суды руководствуются положениями Гражданского, Земельного, Жилищного кодекса 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).

С 9 апреля 2019 года вступил в силу Закон Приднестровской Молдавской Республики от 5 апреля 2019 года № 45-ЗИ-VI «О внесении изменения в Гражданский кодекс Приднестровской Молдавской Республики», которым статья 239 ГК ПМР (самовольная постройка) изложена в новой редакции.

Так, согласно внесенным изменениям закреплено дополнительное основание для признания права собственности на самовольную постройку, а именно – за лицом, осуществившим постройку на предоставленном ему земельном участке без получения на это разрешения на строительство.

Следует отметить, что о возможности признания права собственности на самовольную постройку по указанному основанию разъяснялось ранее в подготовленных Судебной коллегией по гражданским делам в 2009 году методических рекомендациях по проведению подготовки и рассмотрению гражданских дел, связанных с признанием права

собственности на самовольную постройку, сохранения жилого помещения в перепланированном, переустроенном состоянии.

Обобщение судебной практики показало, что данное разъяснение при разрешении дел указанной категории городскими (районными) судами учитывалось (к примеру, кассационное определение № 3к-264/2019).

Кроме того, в соответствии с изменениями, внесенными указанным выше Законом, решение о сносе самовольной постройки принимается 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.

Положения статьи 239 ГК ПМР распространяются также на самовольную реконструкцию недвижимого имущества (в том числе и квартиры), в результате которой возник новый объект. При этом созданием нового объекта является изменение характеристик, индивидуализирующих объект недвижимости (высоты, площади, этажности и т.п.), в частности посредством надстройки, пристройки к нему дополнительных помещений, посредством освоения площадей каркаса здания без изменения его внешнего облика и т.п.

Исходя из анализа судебной практики, чаще требования о признании права собственности на самовольную постройку (реконструированный объект) предъявляются лицом, осуществившим данную постройку на предоставленном ему земельном участке без получения на это разрешения на строительство. При этом во всех указанных делах земельные участки были предоставлены истцам на праве пожизненного наследуемого владения и данные права, в большинстве случаев, были зарегистрированы в порядке, установленном действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Имеется одно дело, где исковые требования о признании права собственности на самовольную постройку предъявляются лицом, осуществившим постройку на не предоставленном ему земельном участке (кассационное определение № 3к-106/2020).

За указанный период дел о признании права собственности на самовольную постройку по основанию, предусмотренному подпунктом б) части первой пункта 3 статьи 239 ГК ПМР, кассационной инстанцией не рассматривалось.

Стоит отметить, что практически во всех делах о признании права собственности на самовольные постройки лица, создавшие данные постройки, до подачи иска в суд предпринимали меры к их легализации, однако получали отказ в связи с допущенными нарушениями строительных и градостроительных норм и правил (чаще всего это нарушения расстояния от границы соседнего земельного участка до построек) и в связи с отсутствием согласия на легализацию построек совладельцев домовладений и земельных участков, правообладателей сопредельных домовладений и земельных участков.

Из анализа судебной практики следует, что требования о признании права собственности на самовольные постройки чаще удовлетворялись судом первой инстанции, чем оставались без удовлетворения (из 19 дел по 11 делам требования удовлетворены).

Требования о сносе самовольных построек (реконструированных объектов) чаще всего предъявлялись правообладателями сопредельных домовладений и земельных участков, совладельцами домовладений и земельных участков.

По одному из дел требование о сносе самовольной постройки предъявлено владельцем земельного участка, на котором возведено самовольное строение, к лицам, осуществившим самовольное строительство (кассационное определение № 3к-565/2019).

Кроме того, истцами по делам о сносе самовольных построек выступали СГН МЮ ПМР (12 дел), а также прокурор, действующий в интересах физических лиц (2 дела).

В удовлетворении требований о сносе самовольных построек суды первой инстанции чаще отказывали (23 – отказано, 14 - удовлетворено).

Исходя из обобщения судебной практики, судами по делам, связанным с самовольным строительством, в основном соблюдаются требования Гражданского процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ГПК ПМР) в части разрешения вопроса о составе лиц, участвующих в деле (статья 166 ГПК ПМР). В случаях, когда судами данные требования не соблюдались, решения были отменены и дела направлены на новое рассмотрение (к примеру, кассационные определения № 3к-279/2020, 3к-441/2020, 3к-464/2020).

Для установления наличия (отсутствия) отступлений от градостроительных и строительных норм и правил при возведении самовольной постройки судами часто назначаются судебные строительно-технические экспертизы. Кроме того, наличие (отсутствие) нарушений градостроительных и строительных норм и правил устанавливается судами на основании совокупности иных доказательств применительно к особенностям конкретного дела (к примеру, заключение главного архитектора города (района), заключение БТИ, акт мероприятия по контролю (надзору), предписания, письма СГН МЮ ПМР, письма ЖЭУК, акт визуального обследования (осмотра), объяснения сторон, показания свидетелей).

Также судами проводились выездные судебные заседания (к примеру, кассационное определение № 3к-427/2019).

Кроме вопроса о соблюдении градостроительных и строительных норм и правил, суды выясняют, учтены ли при возведении самовольной постройки требования санитарно-гигиенического, пожарного законодательства и другого в зависимости от назначения и месторасположения объекта (к примеру, кассационные определения № 3к-244/2020, 3к-357/2020, 3к-497/2019).

Вопросы самовольного переустройства помещений регулируются главой 4 раздела 1 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ЖК ПМР).

За обобщаемый период Судебной коллегией в кассационном порядке проверено 5 судебных постановлений (4 решения и 1 определение суда) по делам, связанным с самовольным переустройством помещений. Из них 2 судебных постановления вынесены по требованиям о принудительном приведении самовольно переустроенного помещения в прежнее состояние. При этом в обоих делах с указанными исковыми требованиями обращался ненадлежащий истец, а именно: СГН МЮ ПМР, Муниципальное унитарное предприятие «Слободзейское жилищно-коммунальное хозяйство». По одному делу о признании незаконным отказа государственной администрации о приемке и вводе в эксплуатацию квартиры после переустройства с иском также обратился ненадлежащий истец – Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-эксплуатационная управляющая компания г. Бендеры».

Обобщение судебной практики показало, что при рассмотрении дел, связанных с самовольным строительством и переустройством помещений, судами правильно определяется размер подлежащей взысканию государственной пошлины. Так, по требованиям о признании права собственности на самовольную постройку (реконструированный объект) государственная пошлина взыскивается исходя из цены иска (стоимости объекта строительства). По требованиям о сносе самовольных построек (реконструированного объекта), принудительном приведении самовольно переустроенного помещения в прежнее состояние государственная пошлина взыскивается в размере, установленном подпунктом 7) части первой пункта 1 статьи 4 Закона Приднестровской Молдавской Республики «О

государственной пошлине» (как с исковых заявлений имущественного характера, не подлежащих оценке).

Исходя из статистических данных, от общего количества рассмотренных Судебной коллегией дел, связанных с самовольным строительством и переустройством помещений:

- 1) в 2019 году:
 - по 8 делам решения (определения) оставлены без изменения;
 - по 2 делам решения отменены полностью и дела направлены на новое рассмотрение;
 - по 1 делу решение отменено полностью и по делу принято новое решение;
- 2) в 2020 году:
 - по 11 делам решения (определения) оставлены без изменения;
 - по 9 делам решения отменены полностью и дела направлены на новое рассмотрение;
 - по 1 делу решение отменено полностью и заявление оставлено без рассмотрения;
- 3) в 2021 году:
 - по 8 делам решения (определения) оставлены без изменения;
 - по 9 делам решения (определения) отменены полностью и дела направлены на новое рассмотрение;
 - по 2 делам решения отменены полностью и прекращены производства по делам;
- 4) в 2022 году:
 - по 17 делам решения (определения) оставлены без изменения;
 - по 6 делам решения (определения) отменены полностью и дела направлены на новое рассмотрение;
 - по 1 делу решение отменено полностью и постановлено новое;
 - по 1 делу решение отменено полностью и прекращено производство по делу.

Процент отмены судебных постановлений по делам, связанным с самовольным строительством и переустройством помещений, к количеству всех проверенных в кассационном порядке судебных постановлений по указанной категории дел за исследуемый период составляет: в 2019 году – 27,3 %, в 2020 году – 47,6 %, в 2021 году – 57,9 %, в 2022 году – 32%.

При этом в период с 2019 года по 2022 год по указанной категории дел не было вынесено ни одного частного определения, в отличие от 2018 года (вынесено 1 частное определение в отношении судьи).

Стоит отметить, что высокий процент отмены судебных постановлений обусловлен сложностью указанной категории дел.

В целях обеспечения единообразного подхода к рассмотрению и разрешению указанной категории дел, а также принимая во внимание допускаемые судами ошибки и возникающие у них вопросы, необходимо обратить внимание на следующие правовые позиции.

1. Обстоятельствами, имеющими юридическое значение при разрешении иска о признании права собственности на самовольную постройку, являются: отнесение самовольной постройки к объекту недвижимости применительно к ст. 141 ГК ПМР (Недвижимые и движимые вещи), наличие права на земельный участок, на котором осуществлено строительство, соблюдение целевого назначения и разрешенного использования земельного участка, наличие утвержденной в установленном порядке проектной документации, разрешение на строительство, соблюдение градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, а также соблюдение прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости.

Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в случае, если лицо, обратившееся в суд, по какой-либо независимой от него причине было лишено возможности получить правоустанавливающие документы на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в порядке, установленном нормативными правовыми актами, регулирующими отношения, связанные с градостроительной деятельностью, и отношения по использованию земель.

Такой иск не может быть использован для упрощения регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости с целью обхода норм специального законодательства, предусматривающего разрешительный порядок создания и ввода в гражданский оборот новых недвижимых вещей.

К.С.В. обратился в суд с иском к государственной администрации Григориопольского района и г. Григориополь, указав в качестве третьего лица Григориопольский филиал ГУП «РБТИ», о признании права собственности по основаниям, что он является собственником домовладения <адрес1>, за время проживания в котором самовольно построил два навеса, три сарая, уборную и гараж. Ссылаясь на то, что ему необходимо получить документы на домовладение, просил суд признать за ним право собственности на навес (лит. 6), сарай (лит. 7), сарай (лит. 8), уборную (лит. 9), сарай (лит. 10), гараж (лит. 11), навес (лит. 12) по вышеназванному адресу.

В ходе судебного разбирательства судом установлено, что К.С.В. является собственником жилого дома лит. А общей площадью 92,2 кв. м (с пристройкой лит. А общей площадью 69,6 кв. м, погребом лит. 1, сараями лит. 2, лит.4, лит. 5, навесом лит. 3) по <адрес1>. Сопредельными по отношению к нему являются домовладения <адрес2>, <адрес3> и <адрес4>, <адрес5>.

Из представленной Григориопольским филиалом ГУП «Республиканское БТИ» справки от 24 мая 2022 года следует, что в ходе обследования вышеуказанного домовладения выявлены самовольные строения: навес (лит. 6), сарай (лит. 7), сарай (лит. 8), уборная (лит. 9), сарай (лит. 10), гараж (лит. 11), навес (лит. 12).

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу об удовлетворении исковых требований ввиду наличия совокупности необходимых условий, установленных п. 3 ст. 239 ГК ПМР.

Однако к таким выводам суд пришел преждевременно, нарушив требования ч. 1 п. 2 ст. 14 и ст. 66 ГПК ПМР о всестороннем и полном выяснении обстоятельств дела.

Исходя из смысла положений ст. 239 ГК ПМР, в круг обстоятельств, имеющих юридическое значение при разрешении данного спора, входят: отнесение самовольной постройки к объекту недвижимости применительно к ст. 141 ГК ПМР, наличие права на земельный участок, на котором осуществлено строительство, соблюдение целевого назначения и разрешенного использования земельного участка, наличие утвержденной в установленном порядке проектной документации, разрешение на строительство, соблюдение градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, а также соблюдение прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости.

Поскольку, рассматривая указанный спор, суд не выяснил все обстоятельства, имеющие юридическое значение для данного дела, и не разрешил вопрос о привлечении к участию в деле в качестве третьих лиц правообладателей сопредельных домовладений и земельных участков, в том числе П.В.И., для выяснения их мнения по поводу возможности сохранения самовольных построек, а также не проверил с достаточной полнотой не нарушают ли спорные строения права и законные интересы других лиц, решение суда первой инстанции Судебной коллегией отменено, дело направлено на новое рассмотрение.

Кассационное определение № 3к-39/2023

2. Положения ст. 239 ГК ПМР не могут быть применены к спорным правоотношениям, если сооружение не отвечает характеристикам недвижимого имущества.

Требования Положения об упрощённом порядке размещения и ввода в эксплуатацию временных строений и сооружений на территории ПМР, не применяются к спорным правоотношениям, поскольку не регулируют строительство объектов в гаражных кооперативах.

СГН МЮ ПМР обратилась в суд с иском к Б.В.С. (указав в качестве третьих лиц Б.Л.П. и Государственную администрацию г. Бендеры) о сносе самовольно возведённого сооружения, по основаниям, что ответчик, будучи собственником бокса (гаража) <номер> в ПАК <номер> на расстоянии менее 1 метра от условной границы участка Б.Л.П. в отсутствие план-схемы произвёл строительно-монтажные работы по установке навеса, что является нарушением п. 1 ст. 3 Закона ПМР «Об архитектурной деятельности» и ч.3 п. 5 Положения об упрощённом порядке размещения и ввода в эксплуатацию временных строений и сооружений на территории ПМР, подпункта 7.1 пункта 7 СНиП ПМР 30-01-2010 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Земельный участок для размещения сооружения (навеса) в пользование Б.В.С. не предоставлялся, предписание с требованием снести спорный навес ответчик не исполнил, в связи с чем СГН МЮ ПМР, ссылаясь на ст. 239 ГК ПМР, просила обязать Б.В.С. снести самовольно возведённое сооружение (навес), состоящее из профнастила на металлическом каркасе без фундаментного основания, примыкающее к боксу (гаражу) <номер> по <адрес1>.

Судом установлено, что Б.В.С. на праве собственности принадлежит гараж, расположенный по <адрес>, ПАК <номер>, бокс <номер>. В 2020 году Б.В.С., с разрешения председателя ПАК <номер> М.М.Е., был сооружён навес, примыкающий к указанному гаражу. Согласно акту мероприятия по контролю (надзору) № 0043 от 14 января 2022 года, в ходе визуального осмотра территории ПАК <номер> в г. Бендеры, установлено, что к боксу (гаражу) <номер> со стороны домовладения <адрес2> примыкает сооружение (навес), состоящее из профнастила на металлическом каркасе без фундаментного основания (1x1,75м) и примыкающее к условной границе вышеуказанного домовладения.

В связи с этим начальником СГН МЮ ПМР было вынесено предписание № 0015 от 14 января 2022 года, согласно которому Б.В.С. в срок до 15 апреля 2022 года необходимо снести сооружённый им навес.

Правильно определив имеющие значение для дела обстоятельства, суд пришёл к выводу, что сооружение, подлежащее, по мнению истца, сносу, не отвечает характеристикам недвижимого имущества, а потому положения ст.239 ГК ПМР не могут быть применены к спорным правоотношениям. Требования Положения об упрощённом порядке размещения и ввода в эксплуатацию временных строений и сооружений на территории ПМР, также не применяются к спорным правоотношениям, поскольку не регулируют строительство объектов в гаражных кооперативах. Расположение навеса в нарушение требований, установленных СНиП «Градостроительство», не подтверждено, как и факт нарушения прав и охраняемых законом интересов Б.Л.П. ввиду отсутствия доказательств обладания правами на земельный участок. Доказательств создания угрозы жизни и здоровью Б.Л.П. сооружённым Б.В.С. навесом не представлено, в связи с чем оснований для удовлетворения иска не имеется.

Согласившись с данными выводами суда, Судебная коллегия оставила решение без изменения.

Кассационное определение № 3к-40/2023

3. Судам следует иметь в виду, что само по себе отсутствие разрешения на строительство без учета конкретных обстоятельств дела не является безусловным и достаточным основанием для удовлетворения иска о сносе самовольно возведенной постройки, если постройка возведена в пределах территории участка ответчика (в том

числе с соблюдением правил целевого назначения и разрешенного использования земельного участка), не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

СГН МЮ ПМР обратилась в суд с иском к И.Т.В., в котором просила суд обязать И.Т.В. снести самовольно возведенную постройку – сарай, расположенный по <адрес 1>.

В ходе судебного разбирательства судом установлено, что И.Т.В. принадлежит жилой дом, расположенный по <адрес 1>.

Из предписания, выданного СГН МЮ ПМР 20 ноября 2019 года, следует, что И.Т.В. по <адрес 1> возвела сарай (размером 5 х 3 м., стены – фортан, кровля – шифер) без архитектурного проекта и разрешения на производство строительно-монтажных работ, что является нарушением пункта 1 статьи 3 Закона Приднестровской Молдавской Республики «Об архитектурной деятельности», пункта 3.2 СНиП ПМР 12-02-02 «Организация строительного производства». В связи с чем И.Т.В. было предложено в срок до 24 февраля 2020 года снести указанный сарай.

В связи с неисполнением выданного предписания от 20 ноября 2019 года И.Т.В. 19 марта 2020 года было выдано очередное предписание о сносе сарая в срок до 22 июня 2020 года, которое ею также исполнено не было.

Исковые требования СГН МЮ ПМР о сносе самовольно возведенной постройки основаны на тех обстоятельствах, что спорный сарай возведен И.Т.В. без соответствующих разрешений и архитектурного проекта на земельном участке, не отведенном для этих целей, и, кроме того, возведенный сарай нарушает права владельца смежного земельного участка Д.В.М.

Судом первой инстанции установлено, что после возведения сарая решением <номер 1> сессии <номер 2> созыва Совета народных депутатов от 16 октября 2020 года в пожизненное наследуемое владение И.Т.В. предоставлен земельный участок, площадью 0,1560 га, расположенный по <адрес 1>. На основании решения государственной администрации Слободзейского района и г. Слободзея <номер 3> от 25 сентября 2020 года данному земельному участку присвоен кадастровый номер <номер 4>. 15 мая 2021 года И.Т.В. поданы документы в регистрирующий орган для государственной регистрации права пожизненного наследуемого владения земельным участком. Кроме того, в судебном заседании установлено, что ответчиком предпринимались меры для узаконения самовольного строения, в частности, ответчик обращалась с соответствующим заявлением в администрацию с. Парканы, однако документы не рассматривались ввиду наличия спора в суде.

Смежный владелец земельного участка Д.В.М. полагала, что самовольно возведенный сарай подлежит сносу, поскольку в нем содержатся свиньи и из-за несоблюдения ответчиком ветеринарно-санитарных правил при их содержании нарушаются ее права. Вместе с тем в судебном заседании пояснила, что к самому возведенному строению у нее претензий нет, при отсутствии в данном сарае домашних животных сарай ее права не нарушает.

В соответствии с актом мероприятия по контролю (надзору) от 20 ноября 2019 года спорный сарай расположен на расстоянии более 1 метра от условной границы, разделяющей домовладения по <адрес 1> и по <адрес 2>, что соответствует требованиям пункта 7.1. СНиП ПМР 30-01-2010 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Учитывая установленные обстоятельства, суд первой инстанции пришел к выводу, что сохранение спорного сарая, расположенного на земельном участке ответчика, не нарушает права и законные интересы Д.В.М., ее доводы содержат лишь требования об устранении ответчиком нарушений ветеринарно-санитарных правил при содержании домашних животных.

Суд первой инстанции указал, что нарушения, допущенные ответчиком при возведении самовольного сарая, не являются существенными, поскольку связаны только с процедурой осуществления его строительства (не получение соответствующих разрешений, согласований) и не ведут к снижению прочности, устойчивости или надежности постройки, а

также не могут повлечь причинение вреда жизни и здоровью человека. Снос спорного недвижимого имущества является крайней мерой, применяемой, по смыслу закона, только в случае, если будет установлено, что сохранение такой постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, создает угрозу жизни и здоровью граждан, и эти нарушения являются неустраняемыми и существенными. При этом, устранение последствий нарушения прав должно быть соразмерно самому нарушению и не может нарушать права лица, осуществившего такое строительство либо третьих лиц.

Учитывая, что в судебном заседании не установлено наличия угрозы жизни и здоровью граждан и нарушения прав и интересов других лиц самовольной постройкой, суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований СГН МЮ ПМР к И.Т.В. о сносе самовольно возведенной постройки.

Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции.

При этом, отвергая довод кассационной жалобы о нарушении прав Д.В.М., Судебная коллегия указала, что ее права нарушаются из-за несоблюдения соседями ветеринарно-санитарных правил при содержании домашних животных, а не сохранением сарая, что не влечет удовлетворения требований о сносе данной постройки.

Кассационное определение № 3к-240/2021

4. Снос объекта самовольного строительства является крайней мерой гражданско-правовой ответственности. С учетом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении строения нарушение градостроительных и строительных норм и правил, не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом незначительным и не препятствующим возможности сохранения самовольной постройки.

Ф.Ю.А. обратилась в суд к А.А.Ф. с иском об устранении нарушений права и сносе самовольно возведенного строения, указав, что ей на праве собственности принадлежит домовладение по <адрес 1>, ответчику принадлежит домовладение по <адрес 2>. А.А.Ф. без соблюдения градостроительных норм и правил, в нарушении СНиП 30-02-02 «Застройка территории коллективных садов. Здания и сооружения. Нормы проектирования», согласно которым минимальное расстояние от границы соседнего земельного участка до построек не должно быть меньше 1 метра, осуществил строительство двухэтажного дома и хозяйственных построек вплотную к забору, крыша этих построек выходит на земельный участок истца, в связи с чем вода и снег, которые стекают с крыши, падают на ее земельный участок, который является проходом к дому. Указывает, что когда вода и подтаявший снег подмерзают, то проход к дому превращается в каток, что создает угрозу жизни и здоровью истцу и членам ее семьи. Учитывая, что самовольно возведенные хозяйственные постройки были возведены ответчиком с нарушением требований санитарно-гигиенических, противопожарных, строительных норм, правил застройки, нарушают ее права и охраняемые законом интересы, просила устранить препятствия в пользовании земельным участком и обязать ответчика снести самовольно возведенные хозяйственные постройки.

Определением суда произведена замена ответчика А.А.Ф. его правопреемником А.Л.М.

А.Л.М. обратилась к Ф.Ю.А., государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск со встречным иском, в котором просила признать за ней право собственности на объект недвижимого имущества (незавершенного строительства), расположенный по <адрес 2>, в виде жилого дома лит. Б, общей площадью 53 кв.м., жилой площадью 29,1 кв.м. (с мансардой над лит. Б, общей площадью 56,6 кв.м., жилой площадью 54,6 кв.м., и подвалом под лит. Б).

В ходе судебного разбирательства судом установлено, что Ф.Ю.А. является собственником домовладения по <адрес 1>, состоящего из жилого дома лит. А - 45 кв.м. и жилого дома лит. Б, строительной готовности – 100 %, но не введенного в эксплуатацию. За Ф.Ю.А. зарегистрировано право пожизненного наследуемого владения на земельный участок, общей площадью 785 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, жилой и общественной застройки, разрешенное использование: для размещения жилых домов по <адрес 1>.

За А.А.Ф. на основании договора дарения от 16 июня 1998 года был зарегистрирован на праве собственности жилой дом лит. А (V-182 куб. м), веранда лит. а (V-19 куб. м), сарай лит 3 (V-24 куб. м), погреб лит 4 (V-5,6 куб. м).

18 августа 2015 года после смерти А.А.Ф. выдано свидетельство о праве на наследство по закону А.Л.М., наследство состоит из жилого дома, общей площадью 41,3 кв.м., жилой площадью 25,1 кв.м., со служебными постройками: верандой, забором, замощением, воротами, расположенными на земельном участке, размером 450 кв.м., находящегося по <адрес 2>.

Решением государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск <номер 1> от 22 мая 2017 года за А.Л.М. зарегистрировано право пожизненного наследуемого владения на земельный участок, общей площадью 565 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование для размещения жилого дома по <адрес 2>.

Как установлено судом, в 2000 году на месте старых хозяйственных построек по <адрес 2> А-ны начали строительство жилого дома лит. Б с мансардой. Данное обстоятельство участниками процесса в ходе судебного разбирательства не оспаривалось.

Постановлением судьи от 07 октября 2016 года А.Л.М. признана виновной в совершении административного правонарушения, предусмотренного пунктом 1 статьи 9.5 Кодекса об административных правонарушениях Приднестровской Молдавской Республики (далее -КоАП ПМР) (строительство без разрешения жилых зданий, их части, включая пристройки, надстройки, хозпостройки), и ей назначено наказание в виде штрафа в размере 70 РУ МЗП.

Установив, что нарушения, допущенные при возведении А.Л.М. самовольной постройки, не являются существенными, поскольку касаются только взаимного расположения объектов, не ведут к снижению прочности, устойчивости или надежности постройки, не могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни и здоровью человека, а отсутствие на кровле снегозадерживающего устройства не относится к категории неустранимых, устранение данного нарушения возможно и без сноса строения А.Л.М., а также ввиду отсутствия доказательств, подтверждающих, что самовольная постройка нарушает права и интересы Ф.Ю.А., суд первой инстанции пришел к выводу об удовлетворении исковых требований А.Л.М. о признании за ней права собственности на самовольную постройку и отказал в удовлетворении требований Ф.Ю.А. об устранении препятствий в пользовании земельным участком и сносе данного строения.

Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции, признала их соответствующими обстоятельствам дела и требованиям закона.

Кассационное определение № 3к-264/2019

5. Наличие допущенных при возведении самовольной постройки нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для отказа в удовлетворении иска о признании права собственности на самовольную постройку либо основанием для удовлетворения требования о ее сносе при установлении существенности и неустранимости указанных нарушений.

К существенным нарушениям градостроительных и строительных норм и правил следует относить, например, такие неустранимые нарушения, которые могут повлечь уничтожение постройки, причинение вреда жизни, здоровью человека, повреждение или уничтожение имущества других лиц.

К.А.В. обратился в суд с иском к государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск о признании права собственности на самовольное строение по основаниям, что в 1985 году приобрел 27/100 долей домовладения по <адрес 1>. На основании решения государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск <номер 1> от 26 апреля 2018 года за ним зарегистрировано право долевого пожизненного наследуемого владения 27/100 долей на земельный участок, площадью 0,0207 га. Указал, что в 2010-2012 году им самовольно, без получения соответствующих разрешений, была реконструирована летняя кухня литер 4, после реконструкции ее размер составил 7 x 1,5 м. Он неоднократно обращался к ответчику для узаконения летней кухни, но ввиду того, что второй собственник данного домовладения отказывается прийти к какому-либо согласию из-за сложившихся неприязненных отношений между ними, истцу в этом было отказано. Просил признать за ним право собственности на самовольно реконструированный объект - летнюю кухню литер 4.

Протокольным определением суда в качестве третьих лиц по делу привлечены Ч.Е.С. и К.В.И.

Судом установлено, что К.А.В. принадлежит на праве общей долевой собственности 27/100 долей в домовладении по <адрес 1>, 73/100 доли домовладения находятся в собственности Ч.Е.С. Решением государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск <номер 1> от 26 апреля 2018 года совладельцам предоставлен в общее долевое пожизненное наследуемое владение земельный участок, площадью 0,0207 га. Согласно договору от 08 июля 2014 года истцу передан в аренду в районе домовладения по <адрес 1> под цели благоустройства земельный участок, площадью 0,0028 га.

Из материалов кадастрового дела на земельный участок по <адрес 1> усматривается, что данный земельный участок имеет смежную границу с земельным участком по <адрес 2>. Домовладение по <адрес 2> принадлежит на праве собственности К.В.И.

Решением государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск <номер 2> от 11 февраля 2020 года К.А.В. предоставлен в долгосрочное пользование земельный участок, площадью 0,0028 га, за счет земель населенных пунктов и общественной застройки, прилегающий к домовладению по <адрес 1>, с обременением территории сервитутами в границах согласно плану, разработанному Управлением земельных ресурсов, соответствующее право за земельный участок было зарегистрировано за К.А.В.

Судом установлено, что К.А.В. на месте сарая литер 2 произвел строительство летней кухни литер 4, размером 7,07 x 2,03 м., без разрешительной документации и с нарушением норм градостроительства. Данный объект не был введен государственной администрацией г. Тирасполь и г. Днестровск в эксплуатацию со ссылкой на пункт 1 статьи 264 ГК ПМР и нарушение пункта 7.1. СНиП ПМР 30-01-2010 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

В судебном заседании стороной ответчика и представителем третьих лиц заявлено, что спорное строение расположено за границами земельного участка, предоставленного истцу в общее долевое пожизненное наследуемое владение.

Судом установлено, что самовольно возведенное истцом и расположенное на границе предоставленного ему земельного участка строение литер 4 не только нарушает требования пункта 7.1. СНиП ПМР 30-01-2010 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (минимальное расстояние от границы), но и выходит за пределы этого участка: дымоход и свес 1/2 части шиферной односкатной кровли с водосточными желобами, а также бетонная конструкция фундамента находятся над и на территории домовладения по <адрес 2>, более того для защиты основания и фундамента строения литер 4 от подтопления и замачивания в соответствии с требованиями строительных норм необходимо выполнение отмостки, являющейся неотъемлемой частью и принадлежностью конструкций здания, шириной не менее 1,5 м., на земельном участке домовладения по <адрес 2>, устранение таких нарушений возможно только путем сноса спорного строения.

При таких данных, учитывая, что допущенные истцом при самовольном возведении строения литер 4 нарушения являются существенными и неустраняемыми, а сохранение

самовольного строения в том виде, как оно есть, нарушает право пользования земельным участком смежного землепользователя К.В.И., суд первой инстанции пришел к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований К.А.В. о признании права собственности на данное самовольное строение.

Судебная коллегия согласилась с решением суда первой инстанции, оставив решение суда первой инстанции без изменения.

Кассационное определение № 3к-455/2020

Г.М.Н. обратился в суд с иском к государственной администрации г. Бендеры (третье лицо – Ш.А.Н.) о признании права собственности на самовольную постройку по основаниям, что является собственником домовладения по <адрес 1>, при этом ему предоставлен в пожизненное наследуемое владение земельный участок, площадью 0,2014 га, под размещение индивидуального жилого дома, хозяйственных надворных построек и ведения личного подсобного хозяйства. Им была построена хозяйственная постройка лит. 5 без проектной документации. На его обращение в государственную администрацию г. Бендеры об узаконении данной постройки ему было рекомендовано предоставить письменное согласие смежного землепользователя жилого дома по <адрес 2> Ш.А.Н., которая такое согласие не дает. Просил признать за ним право собственности на самовольную постройку лит. 5, размером 7,72 x 5,30м, расположенную по <адрес 1>.

Решением суда первой инстанции исковые требования Г.М.Н. удовлетворены.

Судебная коллегия, соглашаясь с выводами суда первой инстанции, указала следующее.

Судом первой инстанции установлено, что Г.М.Н. является собственником домовладения по <адрес 1>, собственником домовладения по <адрес 2> является его родная сестра Ш.А.Н. Г.М.Н. на предоставленном ему в установленном законом порядке для целей строительства земельном участке по <адрес 1> построил хозяйственную постройку лит. 5. Спорный объект недвижимости не сдан в эксплуатацию и имеет признаки самовольной постройки.

Письмом заместителя главы по вопросам архитектуры и градостроительства А.И.Д. от 13 января 2020 года <номер 1> Г.М.Н. было сообщено, что для рассмотрения заявления ему необходимо предоставить письменное согласие смежного землепользователя по <адрес 2>.

Судом первой инстанции установлено, что смежный землепользователь Ш.А.Н. отказывается давать согласие на узаконение постройки лит. 5, мотивируя это нарушением своих прав со стороны истца.

Как следует из письма главного врача ГУ «Бендерский центр гигиены и эпидемиологии» от 27 января 2020 года, строительство гаража лит. 5 по <адрес 1> не нарушает требований СанПиН МЗ ПМР 2.1.2. 1002-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям» и не оказывает отрицательного влияния на условия проживания в жилом доме по <адрес 2>.

Из сообщения и.о. начальника СВПЧ-2 по охране г.Бендеры УПО ГУиЧС МВД ПМР от 28 января 2020 года следует, что гараж – капитальное строение, выполненное из фортана, крыша бетон, расстояние от гаража лит. 5 до разделения земельного участка 0,70 м., отсутствует согласие собственника соседнего домовладения, расстояние от условной границы земельного участка до капитального строения соседнего домовладения составляет 1,8 м.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы от 31 марта 2020 года строительство хозяйственной постройки лит. 5 домовладения по <адрес 1> осуществлено в пределах ограждений границ земельного участка, отведенного в соответствии с решением Совета народных депутатов с. Гиска <номер 2> от 25 октября 2019 года. Конструкция самовольного строения по своему исполнению соответствует требованиям строительных норм и правил в части обеспечения прочности и надежности несущих конструкций здания, их использование не представляет опасности при условии соблюдения правил и норм технической эксплуатации. Самовольное строение (хозяйственная постройка

лит. 5) расположено на расстоянии 0,4-0,6 м от установленного ограждения между земельными участками домовладений по <адрес 1> и <адрес 2>, что не соответствует пункту 7.1 СНиП ПМР 30-01-2010 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в части размещения объекта относительно границ участка. Напротив самовольной постройки лит. 5 на расстоянии 2,4 м расположена хозяйственная постройка (сарай) лит. 2 домовладения по <адрес 2>, обращенная к гаражу глухой стеной. Самовольное строение лит. 5 не оказывает влияния на естественное освещение и инсоляцию жилого дома лит. А домовладения по <адрес 2>, что соответствует пункту 7.1 СНиП ПМР 30-01-2010 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в части требований к расстоянию от окон жилых помещений до стен хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках. Расстояние между хозяйственными постройками, расположенными на соседних участках, не нормируется. Дефекты, повреждения либо иные следы влияния хозяйственной постройки лит. 5 на строения и сооружения домовладения по <адрес 2> Ш.А.Н. при проведении экспертизы и фотофиксации не предъявлены и осмотром не установлены. Строительством хозяйственной постройки лит. 5 нарушения границ участка не установлено.

Ш.А.Н. суду не представила доказательств, подтверждающих, что спорное самовольное строение нарушает ее права и охраняемые законом интересы и создает угрозу ее жизни и здоровью.

При таких данных, учитывая, что нарушения, допущенные Г.М.Н. при возведении самовольной постройки, не являются существенными, а также то, что судом не установлено наличие угрозы жизни и здоровью граждан и нарушения прав и интересов смежного землепользователя самовольной постройкой, суд первой инстанции пришел к верному выводу об удовлетворении исковых требований Г.М.Н. о признании за ним права собственности на хозяйственную постройку лит. 5, расположенную по <адрес 1>.

Решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Кассационное определение № 3к-244/2020

6. При рассмотрении спора о сносе объекта требуется установить наличие у истца не только процессуального права на предъявление иска, но и материально-правового интереса в сносе самовольной постройки, выраженного в том, что требуемый снос приведет к восстановлению нарушенного права.

Суд правомерно признал ненадлежащим истцом по делу о сносе самовольной постройки дорожно-эксплуатационное строительное управление, поскольку оно (управление) не является по данному делу лицом, чьи права и законные интересы нарушены сохранением самовольной постройки, а также отсутствует прямое указание закона о праве данного лица на обращение в суд с такого рода иском.

Государственное унитарное предприятие «Рыбницкое дорожно-эксплуатационное строительное управление» (далее - ГУП «Рыбницкое ДЭСУ») обратилось в суд с иском к Р.В.В. о сносе самовольно возведенной постройки по основаниям, что ответчиком в нарушение закона возведен забор, ограждающий территорию принадлежащего ему домовладения по <адрес 1>, что создает аварийные ситуации для передвижения автотранспорта и пешеходов и препятствует оборудованию тротуара для движения пешеходов по <улица>. ГУП «Рыбницкое ДЭСУ» просит признать конструкцию (забор) по <адрес 1> самовольной постройкой, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, обязать ответчика перенести забор по указанному адресу на расстояние 1,2 метра для возможности осуществления работ по оборудованию тротуара по <адрес 1>.

В ходе судебного разбирательства истец уточнил исковые требования, дополнив их требованием об обязанности ответчика снести самовольную постройку (конструкцию, забор, ограждение) со стороны <улица> длиной 55 метров высотой 2 метра по <адрес 1>, в течение трех месяцев за счет ответчика либо обязать ответчика оплатить производство этих работ.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении иска ГУП «Рыбницкое ДЭСУ» к Р.В.В. о сносе самовольно возведенной постройки, в частности, исходил из следующего.

Как следует из материалов дела, Р.В.В. является собственником жилого дома по <адрес 1>. Решением государственной администрации Рыбницкого района и г. Рыбница <номер 1> от 8 июля 2013 года ответчику предоставлен в пожизненное наследуемое владение земельный участок, на землях населенных пунктов жилой и общественной застройки под существующий жилой дом по <адрес 1>.

Решением государственной администрации Рыбницкого района и г. Рыбница <номер 2> от 17 января 2019 года «О создании комиссии» создана комиссия по вопросу организации безопасного пешеходного движения по <улица> в районе жилых домов по <адрес 1> и по <адрес 2>.

Из акта указанной комиссии следует, что участок данной дороги между домовладениями по <адрес 1> и по <адрес 2> расположен на спуске, в связи с чем имеет предельно допустимый уклон и поворот. Для безопасного движения автотранспорта по краям дорожного полотна установлены защитные монолитные ограждения, пешеходная зона отсутствует, так как на данных ограждениях домовладельцами установлены глухие заборы высотой до 2-х метров. Ширина дорожного асфальтобетонного полотна на данном участке от 7.2 до 8.3 м. Директору ГУП «Рыбницкое ДЭСУ» поручено оборудовать тротуар вдоль проезжей части <улица> в районе домовладений по <адрес 1> и по <адрес 2>, для чего необходимо разобрать существующие заборы и перенести их на расстояние 1,2 метра. Для разрешения данных вопросов обратиться в суд.

В силу пункта 1 статьи 3 ГПК ПМР заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Согласно части первой пункта 1 статьи 49 ГПК ПМР в случаях, предусмотренных законом, органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации или граждане вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц по их просьбе либо в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц.

Учитывая, что истец не является лицом, чьи права и законные интересы нарушены сохранением самовольной постройки, а также принимая во внимание отсутствие прямого указания закона о праве истца на обращение в суд с такого рода иском, суд первой инстанции обоснованно отказал в удовлетворении исковых требований ГУП «Рыбницкое ДЭСУ» к Р.В.В. о сносе постройки.

Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции.

Кассационное определение № 3к-220/2022

7. Ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство.

В случае нахождения самовольной постройки во владении лица, не осуществлявшего самовольного строительства, ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, которое стало бы собственником, если бы постройка не являлась самовольной.

При этом, если ответчик, против которого принято решение о сносе самовольной постройки, не осуществлял ее строительство, он вправе обратиться в суд с иском о возмещении убытков к лицу, осуществившему самовольную постройку.

Решением суда первой инстанции удовлетворены исковые требования СГН МЮ ПМР к Я.Л.Л. и Я.Р.Е. о сносе самовольно возведенных построек. Суд обязал Я.Л.Л. и Я.Р.Е., являющихся сособственниками домовладения и совладельцами земельного участка, расположенного по <адрес>, снести самовольно возведенные постройки: пристройку - лит. а1, сарай – лит. 4, навес - лит V, возведенные на земельном участке по вышеуказанному адресу.

Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции.

При этом Судебная коллегия указала, что доводы кассационной жалобы Я.Р.Е. о том, что он является ненадлежащим ответчиком по данному делу, поскольку спорные пристройки были возведены в 1972 году и перестроены в дальнейшем вторым собственником Я.Л.Л. (что ею не отрицалось в процессе рассмотрения спора), не могут быть приняты во внимание, поскольку они основаны на ином толковании норм материального права, отличном от вышеприведенного системного толкования норм ГК ПМР, при этом кассатор в последующем не лишен права обратиться в суд с иском о возмещении убытков (расходов, понесенных в связи со сносом самовольной постройки) к лицу, осуществившему самовольную постройку.

Кассационное определение № 3к-383/2020

8. Разрешая дела, связанные с самовольным строительством, суду следует с достоверностью установить, кому предоставлен во владение (пользование) земельный участок, на котором возведена самовольная постройка.

Кроме того, при рассмотрении дел о сносе самовольной постройки по иску СГН МЮ ПМР суд должен привлечь к участию в деле лиц, чьи права и охраняемые законом интересы нарушает самовольная постройка (правообладателей сопредельных домовладений и земельных участков, совладельцев домовладения и земельного участка), для выяснения вопроса о возможном нарушении их прав и охраняемых законом интересов.

В решении суда, которым удовлетворяются требования о сносе самовольной постройки, должно быть указано, какие конкретно негативные последствия наступили для истцов и (или) других лиц, в чем конкретно заключается нарушение прав и законных интересов других лиц, угроза жизни и здоровью граждан.

СГН МЮ ПМР обратилась в суд с иском к И.Ю.Ф. (указав в качестве третьих лиц М.М.В., администрацию с. Ближний Хутор, государственную администрацию Слободзейского района и г. Слободзея) о сносе самовольно возведенной постройки по основаниям, что ответчиком были возведены в нарушение санитарных, пожарных и строительных норм двухэтажный жилой дом незавершенный строительством, гараж и сарай по <адрес 1>. Истец просил суд обязать И.Ю.Ф. снести самовольно возведенный двухэтажный жилой дом незавершенный строительством, гараж и сарай, расположенные по вышеуказанному адресу.

В ходе судебного разбирательства судом установлено, что И.Ю.Ф. на основании договора купли-продажи с 1986 года принадлежал жилой дом, расположенный по <адрес 1>.

Решением администрации с. Ближний Хутор от 22 ноября 2001 года И.Ю.Ф. разрешено переоборудование дома, а также разрешена пристройка гаража и хозяйственного помещения, а в сентябре 2003 года решением государственной администрации Слободзейского района ему разрешено продолжить ведение строительно-монтажных работ по начатой реконструкции индивидуального жилого дома с двухэтажной пристройкой по <адрес 1>, а также на него была возложена обязанность по оформлению проектно-технической документации на продолжение реконструкции индивидуального жилого дома.

Судом установлено, что И.Ю.Ф. по <адрес 1> возведены незавершенный строительством двухэтажный жилой дом, размером 12 x 8 м, гараж, размером 6 x 4 м, сарай, размером 6 x 3,5 м, без оформления проектно-технической документации. Гараж расположен менее одного метра от границ земельного участка, расположенного по <адрес 2>, а незавершенный строительством жилой дом расположен на границе с земельным участком, расположенным по <адрес 3>, что является нарушением пункта 7.1 СНиП ПМР 30-01-2010 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Удовлетворяя исковые требования СГН МЮ ПМР о сносе самовольно возведенных построек, суд первой инстанции указал, что незавершенный строительством двухэтажный жилой дом расположен на границе с земельным участком, расположенным по <адрес 3>, чем нарушены права М.М.В.

Вместе с тем, по мнению Судебной коллегии, суд преждевременно пришел к такому выводу, без исследования в судебном заседании допустимых доказательств по делу. Так, в материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие права М.М.В. на пользование земельным участком по <адрес 3>, а также доказательства нарушения его прав.

Принимая решение о сносе гаража, возведенного И.Ю.Ф. на расстоянии менее 1 метра от границ земельного участка, расположенного по <адрес 2>, суд первой инстанции не привлек к участию в деле владельца земельного участка по указанному адресу для выяснения вопроса о возможном нарушении его прав.

Кроме того, в материалах дела имеются доказательства об отводе земельного участка, расположенного по <адрес 1>, в общее долевое владение по ½ доли дочерям ответчика И.Д.Ю. и И.(В.)Э.Ю., а именно: решение Административно-территориального Управления с. Ближний Хутор, Слободзейского района и г. Слободзея <номер 1> от 26 апреля 2011 года и решение государственной администрации Слободзейского района и г. Слободзея <номер 2> от 06 мая 2011 года.

Однако суд первой инстанции не привлек указанных лиц к участию в деле.

Поскольку судом в нарушение требований статьи 164 ГПК ПМР не был определен состав лиц, участвующих в деле, обстоятельства, имеющие значение для дела, судом проверены не были, решение суда первой инстанции отменено, дело направлено на новое рассмотрение.

Кассационное определение № 3к-279/2020

СГН МЮ ПМР обратилась в суд с иском к В.Н.Н. о сносе самовольно возведенных построек, указав, что В.Н.Н. на праве собственности принадлежит квартира <номер 1> в 4-х квартирном доме по <адрес>. В рамках проведения внепланового мероприятия по контролю (надзору) по жалобам собственников квартиры <номер 2> данного дома Г.М.И. и К.И.С. СГН МЮ ПМР было установлено, что ответчиком при отсутствии архитектурного проекта и разрешения на строительство возведены гараж, 2 сарая и навес. В период с 15 января 2018 года по 10 июля 2020 года СГН МЮ ПМР неоднократно выдавала В.Н.Н. предписания о сносе указанных самовольно возведенных построек, однако ответчик их не исполнил. Постановлениями суда от 13 февраля 2019 года и от 02 октября 2019 года В.Н.Н. была признана виновной в совершении правонарушения, предусмотренного пунктом 4 статьи 19.5 КоАП ПМР. СГН МЮ ПМР просила обязать В.Н.Н. снести вышеуказанные самовольно возведенные строения.

Удовлетворяя исковые требования СГН МЮ ПМР к В.Н.Н. о сносе самовольно возведенных построек, суд пришел к выводу, что избранный истцом способ устранения нарушений путем сноса ответчиком построек является правомерным, а заявленные требования СГН МЮ ПМР обоснованными.

Судебная коллегия указала, что к такому выводу суд пришел преждевременно, без исследования в судебном заседании допустимых доказательств по делу.

Так, суд, рассматривая данный спор, не проверил, нарушаются ли права собственников остальных квартир данного дома или других лиц этими постройками, в чем заключаются данные нарушения прав и законных интересов, и свои выводы в решении должным образом не мотивировал. Мотивировочная часть решения суда состоит только из воспроизведения текста актов СГН МЮ ПМР и норм законов, применяемых судом, выводы суда по существу спора отсутствуют, не указано, чьи права и охраняемые законом интересы нарушает сохранение указанных построек, и в чем заключается наличие угрозы жизни и здоровью граждан.

В мотивировочной части решения отсутствуют выводы суда с приведением доказательств нарушения прав Г.М.И. и К.И.С., учитывая, что именно по заявлению указанных лиц были проведены в отношении ответчика внеплановые мероприятия по контролю (надзору) на предмет соблюдения требований законодательства в сфере строительства.

Кроме того, из материалов дела видно, что указанные самовольные постройки возведены на земельном участке, являющемся придомовой территорией дома по <адрес>, в котором 4 квартиры, однако при рассмотрении дела в судебном заседании участвовали только собственники 2 квартир. Суд же не обсудил вопрос о привлечении к участию в деле остальных совладельцев: собственников квартиры <номер 3> В.Я.И. и В.Ю.Л., квартиры <номер 4> О.С.А., и не выяснил не нарушаются ли их права и законные интересы данными постройками.

Также в материалах дела отсутствуют правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором возведены данные строения, без которых невозможно уточнить, возведены они в нарушение требований действующего земельного законодательства или нет.

Решение суда первой инстанции отменено, дело направлено на новое рассмотрение.

Кассационное определение № 3к-464/2020

9. Строеение, возведенное на чужом земельном участке без согласия его законного владельца (пользователя), может быть квалифицировано как самовольная постройка.

Х.Л.П. обратилась в суд с иском к З.Е.И. о сносе незаконно возведенного строения на ее земельном участке по основаниям, что ей на праве собственности принадлежит домовладение по <адрес 1>, на праве пожизненного наследуемого владения за ней закреплен земельный участок при домовладении. Ответчик, являясь нанимателем квартиры по <адрес 2>, возвел на ее земельном участке сарай. Просила суд обязать З.Е.И. снести самовольно возведенный на ее земельном участке сарай.

Определением суда к участию в деле в качестве соответчика привлечена И.Н.Т.

В ходе судебного разбирательства судом установлено, что Х.Л.П. является собственником домовладения по <адрес 1>. 16 ноября 2016 года на основании решения государственной администрации г. Бендеры <номер> от 31 октября 2016 года за Х.Л.П. зарегистрировано право пожизненного наследуемого владения на земельный участок, общей площадью 193 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения жилого дома, хозяйственных надворных построек и ведения личного подсобного хозяйства по <адрес 1>.

Судом установлено, что ранее в 1960 году на территории общего земельного участка по <адрес 1> и <адрес 2> был построен сарай лит. 1, пользователем которого значился ЖЭК-2. Поскольку в домах не было централизованного отопления, жители прилегающих домов пользовались указанным сараем для хранения дров.

В 2017 году по обращению Х.Л.П. в ходе внеочередного мероприятия по контролю (надзору) было выявлено, что З.Е.И. произвела строительство сарая на месте сарая лит. 1 без архитектурного проекта и разрешения на производство строительно-монтажных работ. Данные обстоятельства подтверждаются объяснениями самих З.Е.И. и И.Н.Т., которые также указали, что с 2013 года они совместно пользовались спорным сараем и за денежные средства И.Н.Т. были привлечены рабочие для перекрытия крыши сарая и установления козырька над дверью в сарай, что привело к увеличению размера сарая. В адрес З.Е.И. МУП «ЖЭУК г. Бендеры» вносились представления о сносе сарая с указанием срока исполнения. В адрес И.Н.Т. также вносились предписания о необходимости произвести снос самовольно возведенного сарая на территории домовладения по <адрес 1>. Указанные требования соответчиками исполнены не были.

Обращаясь с иском о сносе самовольной постройки, Х.Л.П. указала, что ответчики возвели сарай, в котором складировуют дрова и другой мусор, в связи с чем там водятся мыши, данной постройкой заняли часть земельного участка истицы, что ограничивает ее права как собственника имущества и как землепользователя, а также это может стать основанием для привлечения ее к ответственности за самовольное строение.

Приняв во внимание, что спорный сарай находится на земельном участке, принадлежащем истцу, суд первой инстанции пришел к выводу о нарушении законных прав истца и удовлетворил иски требования Х.Л.П.

Судебная коллегия оставила решение суда без изменения.

Кассационное определение № 3к-565/2019

10. Наличие регистрации права собственности на объект недвижимости не препятствует предъявлению требований о признании постройки самовольной и ее сносе.

При предъявлении подобных требований, истцом одновременно подлежит оспариванию на основании статьи 13 ГК ПМР ненормативный правовой акт, которым введена (принята) в эксплуатацию самовольная постройка.

С.В.И. обратился в суд с иском к Г.А.В., в котором, в частности, просил снести незаконно возведенное строение - подвал лит. 2., расположенный по <адрес>.

В связи со смертью Г.А.В. определением суда в качестве правопреемника Г.А.В. к участию в деле допущена Г.М.В.

В ходе судебного разбирательства судом первой инстанции достоверно установлено, что домовладение по <адрес> с хозяйственными постройками, в том числе спорным подвалом лит. 2 принадлежали Г.А.В. на основании договора купли-продажи от 4 августа 1977 года, решения исполкома Рыбницкого городского Совета народных депутатов <номер 1> от 27 сентября 1990 года, решения государственной администрации Рыбницкого района и г. Рыбница <номер 2> от 4 декабря 1997 года. Подвал лит. 2 введен в эксплуатацию и включен в свидетельство о государственной регистрации права от 13 марта 2007 года и после смерти Г.А.В. в составе жилого дома был унаследован ответчиком - Г.М.В.

Установив в ходе судебного разбирательства, что спорный подвал лит. 2 не соответствует признакам самовольной постройки, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что отсутствуют правовые основания для его сноса.

Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции, отметив при этом, что ненормативный правовой акт, которым подвал лит. 2 был введен в эксплуатацию, истцом С.В.И. не оспаривался.

Кассационное определение № 3к-450/2019

11. Согласно части первой статьи 13 ГК ПМР ненормативный акт государственного органа, органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующие закону и иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, должны быть признаны судом недействительными.

То есть действующим законодательством предусмотрено два неразрывно связанных основания для признания ненормативного акта недействительным: несоответствие оспариваемого акта закону и иным правовым актам и нарушение прав и охраняемых законом интересов граждан и юридических лиц.

Т.В.В. обратилась в суд с иском к государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск о признании решения государственной администрации незаконным, указав, что является собственником ½ доли домовладения, расположенного по <адрес>, совладельцем которого является Г.Н.Н. 28 июня 2011 года приемочной комиссией государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск был подписан акт приемки перепланированной части жилого дома лит. А с жилой пристройкой лит. А 2, сарай лит. 7, гараж лит. 6 в домовладении по <адрес>. Данный акт утвержден решением государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск <номер> от 17 января 2012 года «Об утверждении акта Государственной комиссии по приемке в эксплуатацию перепланированной части жилого дома лит. А с жилой пристройкой лит. А 2 и надворных строений в домовладении по <адрес>», о котором она не была уведомлена соответствующим образом. Считает, что данное

решение нарушает ее имущественные права и законные интересы, как собственника ½ части домовладения и просила признать его незаконным.

В ходе судебного разбирательства к участию в деле в качестве третьих лиц привлечены Г.Н.Н. и ГУ «Республиканский центр гигиены и эпидемиологии» Министерства здравоохранения ПМР.

Решением суда первой инстанции искивые требования Т.В.В. удовлетворены. Решение государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск <номер> от 17 января 2012 года «Об утверждении акта Государственной комиссии по приемке в эксплуатацию перепланированной части жилого дома лит. А с жилой пристройкой лит. А 2 и надворных строений в домовладении по <адрес>» признано незаконным.

Судебная коллегия, проверяя в кассационном порядке решение суда первой инстанции, указала следующее.

Удовлетворяя искивые требования Т.В.В. к государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск о признании вышеуказанного решения незаконным, суд пришел к выводу, что согласие участников долевой собственности на переустройство и строительство объектов, расположенных по <адрес>, Г.Н.Н. получено не было, в связи с чем оспариваемым решением нарушены права истца Т.В.В., как участника долевой собственности домовладения.

При этом суд не указал, какие именно права и охраняемые законом интересы истца были нарушены государственной администрацией г. Тирасполь и г. Днестровск при принятии оспариваемого решения и в чем заключается нарушение таких прав.

В то же время согласно части первой статьи 13 ГК ПМР ненормативный акт государственного органа, органа местного самоуправления, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативный акт, не соответствующие закону и иным правовым актам и нарушающие гражданские права и охраняемые законом интересы гражданина или юридического лица, должны быть признаны судом недействительными.

То есть действующим законодательством предусмотрено два неразрывно связанных основания для признания ненормативного акта недействительным: несоответствие оспариваемого акта закону и нарушение прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

В силу пункта 1 статьи 66 ГПК ПМР каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено законом.

Однако ни в исковом заявлении, ни в судебном заседании истцом или ее представителем не указано, какие именно права и охраняемые интересы Т.В.В. были нарушены при принятии оспариваемого решения и какие у стороны имеются доказательства данного факта. Стороной истца такие доказательства не представлены и в суд кассационной инстанции.

Решение суда первой инстанции отменено и по делу постановлено новое решение, которым отказано в удовлетворении искивых требований Т.В.В. к государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск о признании незаконным решения государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск <номер> от 17 января 2012 года «Об утверждении акта Государственной комиссии по приемке в эксплуатацию перепланированной части жилого дома лит. А с жилой пристройкой лит. А 2 и надворных строений в домовладении по <адрес>».

Кассационное определение № 3к-108/2019

12. Удовлетворяя искивые требования прокурора, действующего в интересах собственника сопредельного домовладения, о признании недействительным акта, которым принята в эксплуатацию спорная пристройка к жилому дому, признании ее самовольной и сносе, суд с достоверностью не проверил утверждение ответчика о том, что при строительстве данной пристройки имелось согласие собственника

сопредельного домовладения, при отсутствии которого пристройка, примыкающая к его жилому дому, не могла быть принята в эксплуатацию.

Суд также не учел, что снос спорной пристройки приведет еще к большим негативным последствиям, поскольку стены спорной пристройки одновременно являются и стенами примыкающих к ней строений (законность возведения которых никем не оспаривается), что при принудительном приведении в исполнение решения суда повлечет не только разрушение или снос этих строений, но и снос контрфорса, примыкающего к жилому дому истца, и который является составной частью стены спорной пристройки.

Прокурор г. Бендеры, действуя в интересах К.Г.И., обратился в суд с иском к К.М.Ю., государственной администрации г. Бендеры о признании ненормативных правовых актов недействительными, признании права собственности отсутствующим, устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения, признании постройки самовольной и сносе по основаниям, что К.Г.И. является собственником $\frac{1}{2}$ доли домовладения по <адрес 1>, а К.М.Ю. собственником двухкомнатной квартиры <номер> по <адрес 2>. После приобретения указанного объекта недвижимости, К.М.Ю. самовольно начала возведение пристроек к квартире. Решением государственной администрации г. Бендеры <номер 1> от 10 декабря 2007 года утвержден протокол заседания комиссии по коммунальным вопросам <номер 2> от 30 ноября 2007 года и К.М.Ю. разрешена регистрация построек, в том числе пристройки лит. бб по <адрес 2>. За К.М.Ю. было зарегистрировано право собственности на квартиру <номер> по <адрес 2> со всеми пристройками. Полагал, что вышеприведенные ненормативные акты государственной администрации г. Бендеры не соответствуют статье 3 Закона Приднестровской Молдавской Республики «Об архитектурной деятельности», пункту 3.2 СНиП ПМР 12-02-02 «Организация строительного производства». Кроме того, возведенная К.М.Ю. пристройка лит. бб нарушает права собственника К.Г.И., поскольку вплотную примыкает к наружной стене его дома и исключает возможность осуществления контроля за состоянием, технического обслуживания и доступа к части домовладения. Просил признать недействительными акт приемочной комиссии государственной администрации г. Бендеры от 15 ноября 2007 года в части приемки в эксплуатацию объекта строительства лит. бб (пристройка) к дому лит. Б домовладения по <адрес 2>, а также решение государственной администрации г. Бендеры <номер 1> от 10 декабря 2007 года об утверждении протокола заседания комиссии по коммунальным вопросам <номер 2> от 30 ноября 2007 года в части заявления К.М.Ю., признать строение лит. бб к дому литер Б самовольным, признать зарегистрированное 24 июня 2016 года за К.М.Ю. право собственности на объект лит. бб (пристройка) к дому лит. Б отсутствующим, погасить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о регистрации права собственности на объект литер бб (пристройка) к дому литер Б, устранить нарушения прав собственника К.Г.И., не связанных с лишением владения, путем возложения на К.М.Ю. обязанности снести самовольную постройку лит. бб к дому лит. Б домовладения по <адрес 2>.

Протокольным определением суда к участию в деле в качестве третьего лица привлечена В.Ж.

Решением суда первой инстанции исковые требования прокурора г. Бендеры, действующего в интересах К.Г.И., удовлетворены в полном объеме.

Проверяя решение суда в кассационном порядке, Судебная коллегия не согласилась с ним, указав при этом следующее.

Как усматривается из материалов дела, К.Г.И. является собственником $\frac{1}{2}$ доли домовладения, расположенного по <адрес 1>, собственником оставшейся $\frac{1}{2}$ доли является В.Ж.

Собственником двухкомнатной квартиры <номер> по <адрес 2> является К.М.Ю.

15 ноября 2007 года К.М.Ю. обратилась с заявлением на имя главы государственной администрации г. Бендеры с просьбой разрешить регистрацию строений лит. б4 (терраса), лит.

б5 и лит. б6 (пристройки), лит. 9 (гараж), лит. 10 (погреб), лит. 11 (погреб), возведенных с целью улучшения жилищных условий.

Постановлением административной комиссии при государственной администрации г. Бендеры К.М.Ю. привлечена к административной ответственности по статье 149 КоАП ПМР за строительство в 2006 году на придомовой территории жилого дома по <адрес 2> двух пристроек, террасы, гаража, без соответствующих разрешений.

15 ноября 2007 года приемочной комиссией приняты в эксплуатацию предъявленные к приемке законченные работы по перепланировке квартиры и строительству строений: лит. б4 - терраса, лит. б5 - пристройка, лит. б6 –пристройка (спорная), лит. 9 - гараж, лит. 10 - погреб, лит. 11 – погреб, по <адрес 2>.

Решением государственной администрации г. Бендеры <номер 1> от 10 декабря 2007 года утвержден протокол заседания комиссии по коммунальным вопросам <номер 2> от 30 ноября 2007 года, которой утвержден акт приемки в эксплуатацию строений лит. б4 (терраса), лит. б5 (пристройка), лит. б6 (пристройка), лит. 9 (гараж), лит. 10 (погреб), лит. 11 (погреб), по <адрес 2>, и разрешена их регистрация.

13 июня 2008 года за К.М.Ю. зарегистрировано право собственности на двухкомнатную квартиру <номер> по <адрес 2> с пристройками Б1, б2, б3, б5, б6, террасой б4, гаражом 9, погребками 10,11.

24 июня 2016 года в связи с заключением соглашения об определении долей и присвоении отдельных почтовых адресов от 27 мая 2016 года указанная запись была погашена, квартира К.М.Ю. переведена в долю жилого дома, за ней зарегистрировано право долевой собственности в размере 62/100 доли на жилой дом лит Б (с пристройками Б', б. б', б2, б3, б5, б6, террасой б4), гараж 9, погреб 11 по <адрес 2>.

Как следует из заключения строительно-технической экспертизы от 18 июня 2018 года, проведенной при рассмотрении гражданского дела по иску К.Г.И. к К.М.Ю. об устранении нарушений прав собственника, не связанных с лишением владения, расстояние между жилыми домами лит. А по <адрес 1> и лит. Б по <адрес 2> составляет 1,5-1,7 м и не соответствует требованиям СНиП ПМР 30-01-2010 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП ПМР 30-05-2010 ч. II «Дома жилые многоквартирные», СНиП ПМР 21-01-03 «Пожарная безопасность зданий и сооружений». По противопожарным требованиям расстояние между домами должно составлять 8 м, расстояние от домов до границ участка 3 м. Пристройка лит. б6 к домовладению по <адрес 2> вплотную примыкает к наружной стене дома лит. А домовладения по <адрес 1>, при этом контрфорс и часть стены дома домовладения по <адрес 1> включен в объем пристройки лит. б6 домовладения по <адрес 2>. При строительстве выполнена блокировка с жилым домом домовладения по <адрес 1>. Нарушений целостности конструкции пристройки лит. б6 домовладения по <адрес 2> не установлено.

На рабочем абрисе домовладения по <адрес 1>, выполненном в 1946 году, помещение схематично указано в качестве сарая. Ранее вместо кухни (б) к жилому дому был пристроен сарай, который был, вероятно, переоборудован в кухню. Фактически, со слов К.Г.И., фундаменты под стенами помещения кухни (б) отсутствуют, а помещение кухни (б), прилегающее к пристройке лит. б6 домовладения по <адрес 2>, им было углублено для обустройства газового оборудования, тем самым, было ослаблено основание стены кухни (б). Следов деформации и влияния технического характера пристройки лит. б6 домовладения по <адрес 2> на стену кухни (б) жилого дома лит. А домовладения по <адрес 1> не предъявлено и не установлено.

Конструкции пристройки лит. б6, расположенной по <адрес 2>, принадлежащей ответчику, не противоречат строительным, санитарно-эпидемиологическим, противопожарным нормам и правилам. Строительство пристройки лит. б6 не препятствует пользованию кухней (б) в жилом доме по <адрес 1>, принадлежащем К.Г.И.

Дефектов технического характера, угрожающих безопасной эксплуатации и устойчивости постройки жилого дома лит. А домовладения по <адрес 1> не установлено.

Примыкание северной и западной стен пристройки лит. бб квартиры <номер> по <адрес 2> к восточной и южной стенам дома по <адрес 1> не создает угрозу технического характера целостности и сохранности указанных стен дома по <адрес 1>. При проведении экспертизы дефектов и следов (трещины, разломы, осадка основания и т.д.), указывающих на прямое и негативное влияние пристройки лит. бб, расположенной по <адрес 2>, на несущую способность части саманного жилого дома К.Г.И. по <адрес 1>, не предъявлено и их наличие не установлено.

Таким образом, явного негативного влияния спорной пристройки на домостроение К.Г.И. не выявлено. Не уделено судом и должного внимания проверке утверждений ответчицы о том, что при строительстве спорной пристройки имелось согласие К.Г.И., при отсутствии которого постройка, примыкающая к его жилому дому, не могла быть принята в эксплуатацию. Тогда как нарушение прав гражданина ненормативным правовым актом в совокупности с несоответствием его требованиям закона влечет принятие решения о его недействительности.

Более того, удовлетворяя требование о сносе спорного объекта суд не учел, что стены спорной пристройки одновременно являются и стенами примыкающих к ней строений (б2, 9, законность возведения которых никем не оспаривается), что при принудительном приведении в исполнение решения суда повлечет не только разрушение или снос этих строений, но и снос контрфорса, примыкающего к жилому дому истца, наличие которого в правоустанавливающих документах К.Г.И. не значит, и который является составной частью стены спорной пристройки.

Решение суда первой инстанции отменено, дело направлено на новое рассмотрение.

Кассационное определение № 3к-253/2021

13. Принимая решение о сносе самовольной постройки, суд при наличии соответствующего ходатайства истца вправе установить определенный срок для его исполнения. В случае неисполнения решения ответчиком в течение установленного срока суд может предоставить истцу право совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с последнего необходимых расходов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 223 ГПК ПМР при принятии решения суда, обязывающего ответчика совершить определенные действия, не связанные с передачей имущества или денежных сумм, суд в том же решении может указать, что, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов.

Такое указание может быть произведено судом с учетом конкретных обстоятельств дела и только при наличии соответствующего ходатайства истца.

Так, оставленным без изменения в кассационном порядке решением Слободзейского районного суда от 13 июля 2021 года были удовлетворены искивые требования СГН МЮ ПМР к Г.А.Н. о сносе объекта. Суд обязал Г.А.Н. снести объект.

Для исполнения принятого решения суда был установлен трехмесячный срок, по истечении которого СГН МЮ ПМР предоставлено право совершить действия по сносу с последующим взысканием с Г.А.Н. в свою пользу понесенных расходов.

Кассационное определение № 3к-388/2021

14. Согласно требованиям части шестой статьи 30-8 ЖК ПМР во взаимосвязи с пунктом 1 статьи 30-2 ЖК ПМР местный исполнительный орган государственной власти и администрация села (поселка), в компетенции которых находятся вопросы переустройства помещений в жилых домах, являются уполномоченными органами на обращение в суд с иском о принудительном приведении самовольно переустроенного помещения в прежнее состояние.

СГН МЮ ПМР обратилась в суд с иском к Н.П.Т., П.Н.П., П.В.А. о принудительном приведении самовольно переустроенного помещения в прежнее состояние, указав, что по результатам внеочередного мероприятия по контролю (надзору), проведенного по обращению С.Н.И., установлено, что собственниками квартиры по <адрес> произведена реконструкция балкона при отсутствии архитектурного проекта и разрешения на строительство, выдаваемых уполномоченным органом исполнительной власти. Ответчикам неоднократно выдавались предписания о необходимости приведения балкона в соответствие с правоустанавливающими документами, однако они не исполнены. СГН МЮ ПМР просила суд обязать Н.П.Т., П.Н.П., П.В.А. в лице законного представителя матери П.Н.П. привести указанное самовольно переустроенное помещение в прежнее состояние, соответствующее технической документации.

В связи со смертью ответчика Н.П.Т. в ходе рассмотрения дела истец уточнил исковые требования, просил обязать П.Н.П., П.В.А. в лице законного представителя матери П.Н.П. привести самовольно переустроенное помещение (реконструированный балкон квартиры по <адрес>) в прежнее состояние, соответствующее технической документации - техническому паспорту на квартиру по <адрес>, выданному Рыбницким филиалом ГУП «РБТИ» 7 сентября 2015 года.

Суд первой инстанции прекратил производство по делу по основаниям, предусмотренным подпунктом а) статьи 237 ГПК ПМР.

Судебная коллегия, соглашаясь с выводами суда первой инстанции, указала следующее.

В силу пункта 1 статьи 3 ГПК ПМР заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Положением о Службе государственного надзора Министерства юстиции Приднестровской Молдавской Республики, утвержденным приказом Министерства юстиции Приднестровской Молдавской Республики от 2 ноября 2015 года № 281 (далее - Положение о СГН МЮ ПМР), установлено, что СГН МЮ ПМР является исполнительным органом государственной власти, наделенным властными полномочиями для осуществления функций государственного надзора, установленных законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики.

Согласно пункту 1 статьи 30-2 ЖК ПМР граждане и юридические лица, осуществляющие переустройство помещения жилого дома, обязаны получить разрешение на осуществление работ по переустройству в местном исполнительном органе государственной власти или в администрации села (поселка), в компетенции которых находятся вопросы переустройства помещений в жилых домах (далее в данной главе – уполномоченный орган).

В соответствии с частями третьей, шестой статьи 30-8 ЖК ПМР 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.

В случае если соответствующее помещение не будет приведено в прежнее состояние в установленный срок, уполномоченный орган обязан обратиться в суд с иском о принудительном приведении самовольно переустроенного помещения в прежнее состояние.

В соответствии с частью первой пункта 1 статьи 49 ГПК ПМР в случаях, предусмотренных законом, органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации или граждане вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц по их просьбе либо в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц.

В силу подпункта а) статьи 237 ГПК ПМР суд прекращает производство по делу в случае, если дело не подлежит рассмотрению и разрешению в суде в порядке гражданского

судопроизводства по основаниям, предусмотренным подпунктом а) пункта 1 статьи 148 ГПК ПМР.

В силу подпункта а) пункта 1 статьи 148 ГПК ПМР судья отказывает в принятии искового заявления в случае, если заявление предъявлено в защиту прав, свобод или законных интересов другого лица государственным органом, органом местного самоуправления, организацией или гражданином, которым настоящим Кодексом или другими законами не предоставлено такое право.

Как усматривается из материалов дела, СГН МЮ ПМР, как контрольно – надзорным органом, в связи с проведением соответствующей проверки в отношении ответчиков неоднократно были вынесены предписания о принудительном приведении самовольно переустроенного помещения в прежнее состояние. Ссылаясь на то, что выявленные нарушения требований действующего законодательства до настоящего времени не устранены, руководствуясь подпунктом а) пункта 8, пунктом 9, подпунктами к), м) пункта 10 Положения о СГН МЮ ПМР, статьей 30-8 ЖК ПМР, СГН МЮ ПМР просила обязать ответчиков привести самовольно переустроенное помещение в прежнее состояние.

Прекращая производство по делу, суд первой инстанции исходил из того, что судебной защите в порядке гражданского судопроизводства подлежат только нарушенные или оспариваемые права, и правом на обращение в суд обладает только заинтересованное лицо, а также принял во внимание, что причиной предъявления указанного иска послужило игнорирование ответчиками требований, изложенных в предписаниях, в то время как данные действия не затрагивают прав, свобод и законных интересов СГН МЮ ПМР.

Учитывая, что в пункте 1 статьи 30-2 ЖК ПМР уполномоченный орган на обращение в суд с иском о принудительном приведении самовольно переустроенного помещения в прежнее состояние определен как местный исполнительный орган государственной власти или администрация села (поселка), в компетенции которых находятся вопросы переустройства помещений в жилых домах, а не СГН МЮ ПМР, Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции о прекращении производства по делу, поскольку они соответствуют материалам дела, а также приведенным нормам материального и процессуального закона.

Доводы частной жалобы о том, что действующим законодательством СГН МЮ ПМР предоставлены полномочия и возложена обязанность по обращению в суд с иском о принудительном приведении самовольно переустроенного помещения в прежнее состояние, Судебная коллегия признала основанными на неверном толковании норм права.

Кассационное определение № 3к-153/2021

15. Возлагая на ответчика обязанность восстановить за свой счет демонтированный вентиляционный канал, суд не принял во внимание то обстоятельство, что реконструированная квартира с демонтированным вентиляционным каналом была введена в эксплуатацию решением государственной администрации и данный ненормативный правовой акт в установленном порядке не отменен и не признан недействительным.

Кроме того, для правильного разрешения спора суду в силу пункта 1 статьи 45 ГПК ПМР следовало разрешить вопрос о привлечении к участию в деле бывшего собственника квартиры, в период владения которого реконструированная квартира с демонтированным вентиляционным каналом была введена в эксплуатацию.

Муниципальное унитарное предприятие «Слободзейское жилищно-коммунальное хозяйство» (далее - МУП «СЖКХ») обратилось в суд с иском к Л.В.И. об обязанности привести жилое помещение в прежнее состояние по основаниям, что в ходе обследования жилого фонда на предмет работы вентиляционных каналов было установлено, что в квартире по <адрес>, собственником которой является Л.В.И., самовольно произведен демонтаж вентиляционного канала, расположенного в помещении кухни. Ссылаясь на то, что ответчику было вручено уведомление о восстановлении в установленный срок вентиляционного канала в прежнее состояние, которое выполнено не было, истец просил суд обязать Л.В.И. привести жилое

помещение, расположенное по <адрес>, за счет собственных средств в прежнее состояние согласно плану ГУП «РБТИ», путем восстановления вентиляционного канала.

Удовлетворяя искимые требования МУП «СЖКХ», суд первой инстанции, ссылаясь на положения статей 2, 13 ЖК ПМР и статьи 226 ГК ПМР, исходил из того, что вентиляционный канал в квартире по <адрес> был демонтирован самовольно, в связи с чем он подлежит восстановлению с возложением обязанности по его восстановлению на Л.В.И.

Судебная коллегия признала выводы суда первой инстанции преждевременными ввиду следующего.

В соответствии с пунктом 2 статьи 30-1 ЖК ПМР граждане и юридические лица вправе совершать работы по переустройству помещений в жилом доме исключительно с целью их благоустройства, улучшения условий эксплуатации в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики, при наличии разрешения на проведение работ по переустройству.

Согласно пункту 1 статьи 30-2 ЖК ПМР граждане и юридические лица, осуществляющие переустройство помещения жилого дома, обязаны получить разрешение на осуществление работ по переустройству в местном исполнительном органе государственной власти или в администрации села (поселка), в компетенции которых находятся вопросы переустройства помещений в жилых домах (далее в данной главе – уполномоченный орган).

В силу частей первой - четвертой статьи 30-8 ЖК ПМР лица, самовольно переустроившее жилое помещение, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики. 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.

Из материалов дела усматривается, что многоквартирный жилой дом, в котором расположена квартира ответчика, находится на балансе управляющей компании – МУП «СЖКХ».

На основании договора купли-продажи от 6 марта 2019 года, заключенного между Б.И.В. и Л.В.И., последний приобрел квартиру по <адрес> и 25 марта 2019 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним за ответчиком зарегистрировано право собственности на данную квартиру.

Из актов обследований технического состояния вентиляционных каналов по <адрес>, проведенных специалистами МУП «СЖКХ», от 30 июля 2020 года и от 11 марта 2021 года следует, что вентиляционный канал в данной квартире отсутствует - самовольно демонтирован, что привело в неработоспособное состояние вентиляционные каналы в квартирах <номер 1> на первом этаже и <номер 2> на втором этаже.

Как усматривается из акта мероприятия по контролю (надзора) от 3 августа 2020 года, проведенного в отношении МУП «СЖКХ», а также предписания от 3 августа 2020 года, выданного СГН МЮ ПМР, система вентиляции в вышеуказанном жилом доме, находится в неисправном состоянии, в квартире ответчика вентиляционный канал демонтирован, что является нарушением пункта 5.7.1., подпункта а) пункта 5.7.2. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. МУП «СЖКХ» предписано принять меры по обеспечению

функционирования вытяжной вентиляции, предусмотренных проектом помещений кухонь квартир, расположенных в указанном доме.

Обращаясь с иском в суд, МУП «СЖКХ» указало, что ответчик самовольно, без согласования с соответствующими органами (управляющей организацией, государственной администрацией Слободзейского района и г. Слободзея) демонтировал вентиляционный канал, который согласно плану, выданному ГУП «РБТИ», был расположен в помещении кухни.

При этом, из материалов дела следует, что Б.И.В. постановлением Административной комиссии при государственной администрации Слободзейского района и г. Слободзея была привлечена к административной ответственности за самовольную перепланировку квартиры и 7 февраля 2019 года обратилась в государственную администрацию Слободзейского района и г. Слободзея с заявлением о вводе в эксплуатацию реконструированной квартиры, указав об отсутствии в ней вентиляционного канала в помещении кухни.

Решением государственной администрации Слободзейского района и г. Слободзея <номер 3> от 14 февраля 2019 года реконструированная квартира по <адрес>, собственником которой на тот момент являлась Б.И.В., была введена в эксплуатацию.

Из акта приемки в эксплуатацию законченной реконструкции квартиры в многоквартирном жилом доме от 12 февраля 2019 года следует, что реконструкция квартиры осуществлялась без оформления разрешения на производство строительно-монтажных работ и проектной документации.

Согласно плану названной квартиры от 24 декабря 2018 года на момент ввода ее в эксплуатацию после произведенной самовольной реконструкции вентиляционный канал отсутствовал.

В соответствии с частями пятой, шестой статьи 30-8 ЖК ПМР при возникновении аварийного состояния здания в целом или отдельных его конструкций, или отдельных видов инженерного оборудования, вызванного самовольным переустройством помещений, виновные в этом лица за свой счет обязаны произвести работы по восстановлению конструкций и приведению инженерного оборудования в исправное состояние. В случае если соответствующее помещение не будет приведено в прежнее состояние в установленный срок, уполномоченный орган обязан обратиться в суд с иском о принудительном приведении самовольно переустроенного помещения в прежнее состояние.

Учитывая обстоятельства дела и вышеприведенные нормы, для правильного разрешения спора суду в силу пункта 1 статьи 45 ГПК ПМР следовало разрешить вопрос о привлечении к участию в деле Б.И.В., являвшейся собственником спорной квартиры до момента приобретения ответчиком по указанному выше договору купли-продажи.

Также суд не обратил внимание на то обстоятельство, что реконструированная квартира по <адрес> с демонтированным вентиляционным каналом была введена в эксплуатацию решением государственной администрации Слободзейского района и г. Слободзея <номер 3> от 14 февраля 2019 года «Об утверждении акта приемочной комиссии по приемке в эксплуатацию законченной реконструкции квартиры в многоквартирном жилом доме» и данный ненормативный правовой акт в установленном порядке не отменен и недействительным не признан.

Помимо того, суду следовало обсудить и вопрос о том, является ли МУП «СЖКХ» надлежащим истцом в данном деле с учетом того, что вопросы переустройства помещений в жилых домах находятся в компетенции местного исполнительного органа государственной власти или администрации села (поселка), которые в силу части шестой статьи 30-8 ЖК ПМР обязаны обратиться в суд с иском о принудительном приведении самовольно переустроенного помещения в прежнее состояние.

Учитывая допущенные судом первой инстанции нарушения, решение суда первой инстанции отменено, дело направлено на новое рассмотрение.

Кассационное определение № 3к-446/2021