



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПЛЕНУМА ВЕРХОВНОГО СУДА
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

№ 8

г. Тирасполь

от 24 мая 2024 года

О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении
норм о самовольной постройке

В целях обеспечения правильного и единообразного применения судами норм о самовольной постройке Пленум Верховного суда Приднестровской Молдавской Республики, руководствуясь статьей 89 Конституции Приднестровской Молдавской Республики, статьями 4 и 17 Конституционного закона Приднестровской Молдавской Республики «О Верховном суде Приднестровской Молдавской Республики», постановляет дать следующие разъяснения.

1. Правовое регулирование отношений, связанных с созданием на земельном участке объектов недвижимого имущества, осуществляется нормами гражданского, жилищного, земельного и иного законодательства.

Пользователь (владелец) земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос. Эти права осуществляются пользователями (владельцами) при условии соблюдения целевого назначения земельного участка, а также градостроительных и строительных норм и правил, экологических требований, санитарно-гигиенических правил, требований пожарной безопасности и иных требований, предусмотренных законодательством (пункт 3 статьи 277, пункт 1 статьи 280 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ГК ПМР), пункт 2 статьи 7, подпункт в) пункта 1 статьи 46 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ЗК ПМР), часть 39 статьи 2 Жилищного кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ЖК ПМР), статья 56 Закона Приднестровской Молдавской Республики «Об охране окружающей среды», пункт 2 статьи 12 Закона Приднестровской Молдавской Республики «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», статья 18 Закона Приднестровской Молдавской Республики «О пожарной безопасности в Приднестровской Молдавской Республике, Строительные нормы и правила Приднестровской Молдавской Республики № 31-05-2004 «Жилые здания», введенные в действие Приказом Министерства промышленности Приднестровской Молдавской Республики от 30 сентября 2004 года № 649 (САЗ 04-42), и другие).

Создание строения, сооружения или иного недвижимого имущества (далее также – объект, постройка) с существенным нарушением установленных

законодательством требований может свидетельствовать о самовольности такой постройки (пункт 1 статьи 239 ГК ПМР).

2. В силу пункта 1 статьи 239 ГК ПМР самовольной признается постройка при наличии хотя бы одного из следующих признаков:

- создание на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом или иными правовыми актами;
- создание без получения на это необходимых разрешений;
- создание с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Данный перечень признаков самовольной постройки является исчерпывающим. Органы государственной власти и местного самоуправления Приднестровской Молдавской Республики не вправе устанавливать дополнительные признаки самовольной постройки.

Изменение требований к строительству после начала правомерного строительства или реконструкции объекта не является основанием для признания такой постройки самовольной.

Если на день вынесения решения суда ранее выявленные признаки самовольной постройки устранены или более не являются таковыми вследствие изменения правового регулирования и отсутствуют иные основания для признания постройки самовольной, суд отказывает в удовлетворении требования о сносе самовольной постройки.

3. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности и не вправе распоряжаться постройкой: продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки до признания такого права судом (пункт 2 статьи 239 ГК ПМР).

4. Положения статьи 239 ГК ПМР регулируют отношения, связанные с самовольным возведением (созданием) жилых домов, других строений, сооружений, отвечающих критериям недвижимого имущества вследствие прочной связи с землей, исключающей их перемещение без несоразмерного ущерба назначению этих объектов (пункт 1 статьи 141 ГК ПМР).

Положения статьи 239 ГК ПМР не распространяются на перепланировку, переустройство, переоборудование недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости.

Постройка, возведенная (созданная) в результате реконструкции объекта недвижимого имущества, которая привела к изменению параметров объекта, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), может быть признана самовольной и подлежащей сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями при наличии оснований, установленных пунктом 1 статьи 239 ГК ПМР. При наличии технической возможности такая постройка может быть приведена в соответствие с установленными требованиями путем демонтажа только той части объекта, которая была создана в результате реконструкции (например, самовольно возведенной пристройки).

Постройка может быть признана самовольной на любом этапе ее строительства, начиная с возведения фундамента.

5. Положения статьи 239 ГК ПМР не распространяются на объекты движимого имущества (например, нестационарные торговые объекты), неотделимые улучшения земельного участка (в том числе заmoщения, ограждения).

Вопрос об освобождении земельного участка, на котором располагается такой объект, может быть разрешен с учетом характеристик этого объекта и на основании положений законодательства, регулирующего соответствующие отношения.

Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не связанного с лишением владения (статья 321 ГК ПМР).

В случаях, когда самовольно возведенный объект, не являющийся новым объектом или недвижимым имуществом, создает угрозу жизни и здоровью граждан, заинтересованные лица вправе на основании пункта 1 статьи 1100 ГК ПМР обратиться в суд с иском о запрещении деятельности по эксплуатации данного объекта.

6. В соответствии со статьей 141 ГК ПМР объекты незавершенного строительства отнесены законом к недвижимому имуществу. Исходя из пункта 1 статьи 239 ГК ПМР самовольной постройкой признается не только жилой дом, другое строение, сооружение, но и иное недвижимое имущество. Следовательно, объект незавершенного строительства как недвижимое имущество также может признаваться самовольной постройкой.

На объект незавершенного строительства как на самовольную постройку может быть признано право собственности при наличии оснований, установленных статьей 239 ГК ПМР.

7. В случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – ЕГРП), имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает возможности предъявления требования о его сносе. В мотивировочной части решения суда об удовлетворении такого иска должны быть указаны основания, по которым суд признал имущество самовольной постройкой. Вступившее в законную силу решение суда об удовлетворении иска о сносе самовольной постройки является основанием для внесения записи в ЕГРП о прекращении права собственности на самовольную постройку.

Орган, осуществляющий государственный надзор за соблюдением законодательства в сфере строительства, по результатам проведения мероприятий по контролю (надзору) не вправе в порядке, предусмотренном пунктом 5 статьи 239 ГК ПМР, принимать решение о сносе объекта, в том числе подвергнувшегося реконструкции (например, в случае самовольного возведения пристройки к жилому дому), если право на объект или его часть зарегистрировано в ЕГРП (пункт 1 статьи 2 Закона ПМР «О Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Только в судебном порядке может быть рассмотрено требование о сносе объекта недвижимости, право на который признается юридически действительным при отсутствии его государственной регистрации в ЕГРП (пункт 2 статьи 8 ГК ПМР, пункт 1 статьи 6 Закона ПМР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»), а также если законом установлен иной момент возникновения права (в частности, часть вторая пункта 2, пункт 4 статьи 235, пункт 4 статьи 1186 ГК ПМР).

8. Последствием создания самовольной постройки является ее снос (пункт 2 статьи 239 ГК ПМР) на основании решения суда либо решения органа, осуществляющего государственный надзор за соблюдением законодательства в сфере строительства, по результатам проведения мероприятий по контролю (надзору) (пункты 4, 5 статьи 239 ГК ПМР).

9. Иски о сносе самовольной постройки, о признании права собственности на самовольную постройку, об оспаривании решения органа, осуществляющего государственный надзор за соблюдением законодательства в сфере строительства, по результатам проведения мероприятий по контролю (надзору) о сносе самовольной постройки рассматриваются судом общей юрисдикции с соблюдением правил об исключительной подсудности - по месту нахождения спорного объекта (пункт 1 статьи 31 ГПК ПМР).

10. С иском о сносе самовольной постройки вправе обратиться лицо, которому право владения и пользования земельным участком, на котором возведена постройка, принадлежит на законном основании (на праве пожизненного наследуемого владения, долгосрочного пользования, аренды), иное лицо, чьи права и законные интересы нарушает сохранение самовольной постройки.

С иском о сносе самовольной постройки в публичных интересах вправе обратиться прокурор, орган, осуществляющий государственный надзор за соблюдением законодательства в сфере строительства, по результатам проведения мероприятий по контролю (надзору), а также органы местного самоуправления и местного государственного управления (пункт 1 статьи 48, пункт 1 статьи 49 ГПК ПМР).

11. Ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, осуществившее самовольное строительство. При создании самовольной постройки с привлечением подрядчика ответчиком является заказчик как лицо, по заданию которого была осуществлена самовольная постройка.

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 (например, приобретатель объекта недвижимости, право собственности на который зарегистрировано в ЕГРП, в составе которого находится самовольная постройка; наследник, принявший наследство).

При отсутствии сведений о таких лицах ответчиком по иску о сносе самовольной постройки является лицо, в пожизненном наследуемом владении, долгосрочном пользовании которого находится земельный участок, на котором создана такая постройка. При этом, если земельный участок передан во временное владение и (или) пользование (например, по договору аренды), ответчиком по иску о сносе самовольной постройки будет являться лицо, во владении и (или) пользовании которого находится такой земельный участок, если не будет установлено, что самовольная постройка создана до возникновения прав владения и (или) пользования земельным участком у этого лица.

12. По иску о сносе самовольной постройки, по иску об оспаривании решения органа, осуществляющего государственный надзор за соблюдением законодательства в сфере строительства, по результатам проведения мероприятий по контролю (надзору) о сносе самовольной постройки по ходатайству заинтересованного лица суд может принять меры по обеспечению иска (глава 14 ГПК ПМР).

Данные меры могут заключаться, например, в приостановлении действия оспариваемого решения органа, осуществляющего государственный надзор за соблюдением законодательства в сфере строительства, по результатам проведения мероприятий по контролю (надзору), в запрете на производство строительных работ и (или) эксплуатацию спорного объекта (в отношении как ответчика, так и иных лиц, фактически осуществляющих строительные работы или использование объекта),

запрете регистрирующему органу совершать регистрационные действия в отношении постройки (пункт 1 статьи 155 ГПК ПМР).

Копия определения о принятии обеспечительных мер не позднее следующего дня после дня его вынесения направляется лицам, участвующим в деле, другим лицам, соответствующим государственным органам или органам местного самоуправления, если на них возложена обязанность по исполнению обеспечительных мер (пункт 4 статьи 1, пункт 4 статьи 155 ГПК ПМР).

При рассмотрении заявления об оспаривании решения органа, осуществляющего государственный надзор за соблюдением законодательства в сфере строительства, по результатам проведения мероприятий по контролю (надзору) о сносе самовольной постройки по письменному ходатайству заявителя суд вправе приостановить действие решения до вступления в законную силу решения суда в порядке, предусмотренном главой 14 ГПК ПМР (пункт 6 статьи 285 ГПК ПМР).

13. К требованию о сносе самовольной постройки, сохранение которой не создает угрозу жизни и здоровью граждан, применяется общий срок исковой давности, исчисляемый со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (статья 212, пункт 1 статьи 216 ГК ПМР).

На требования о сносе самовольной постройки, создающей угрозу жизни и здоровью граждан, исковая давность не распространяется.

Также исковая давность не распространяется на требования собственника или иного владельца объекта недвижимости (например, владельца земельного участка, смежного с земельным участком, на котором возведена самовольная постройка) о сносе самовольной постройки, направленные на устранение нарушений права, не связанных с лишением владения (подпункт г) статьи 224 ГК ПМР).

14. При разрешении споров, связанных с самовольными постройками, подлежат установлению следующие обстоятельства, имеющие юридическое значение:

а) наличие права на земельный участок, на котором возведена самовольная постройка, либо разрешение органа, уполномоченного на распоряжение указанным участком, или собственника существующего строения на строительство, реконструкцию;

б) соблюдение целевого назначения и разрешенного использования земельного участка;

в) наличие утвержденной в установленном порядке проектной документации, являющейся основанием для выдачи разрешения на строительство;

г) наличие разрешения на строительство, то есть документа, подтверждающего соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающего застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

д) соблюдение градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

е) соблюдение прав и законных интересов собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости.

15. Землевладельцы, землепользователи и арендаторы при осуществлении строительства обязаны соблюдать целевое назначение земельного участка, а также

ограничения, установленные законом или договором, на основании которого используется земельный участок (пункт 1 статьи 281 ГК ПМР, подпункт в) пункта 1 статьи 46 ЗК ПМР).

При разрешении споров, связанных с самовольными постройками, судам следует учитывать, что целевое назначение земельного участка определяется исходя из принадлежности этого участка к определенной категории земель и его разрешенного использования, а также специальных требований законодательства, которыми могут быть установлены ограничения в использовании участка (подпункт б) пункта 1 статьи 7, пункт 4 статьи 8, пункт 1 статьи 9 ЗК ПМР).

16. Использование не по целевому назначению объекта, возведенного в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, не является основанием для признания его самовольной постройкой.

17. В силу положений пункта 1 статьи 239 ГК ПМР возведение постройки в отсутствие необходимого в силу закона разрешения на строительство является признаком самовольной постройки.

Вместе с тем исходя из принципа пропорциональности снос объекта самовольного строительства является крайней мерой государственного вмешательства в отношения, связанные с возведением или созданием объектов недвижимого имущества, а устранение последствий допущенного нарушения должно быть соразмерно самому нарушению, не должно создавать дисбаланса между публичным и частным интересом, приводящего к нарушению устойчивости хозяйственного оборота и причинению несоразмерных убытков.

В связи с этим следует иметь в виду, что необходимость сноса самовольной постройки обуславливается не только несоблюдением требований о получении разрешения на строительство, но и обстоятельствами, которые могли бы препятствовать использованию такой постройки вследствие ее несоответствия требованиям безопасности и возможности нарушения прав третьих лиц.

18. Наличие допущенных при возведении или создании постройки существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил является основанием для признания постройки самовольной (пункт 1 статьи 239 ГК ПМР).

В частности, возведение объекта с нарушением строительных норм и правил, повлиявшим или способным повлиять на безопасность объекта и его конструкций, является существенным.

С учетом конкретных обстоятельств дела допущенное при возведении или создании постройки незначительное нарушение градостроительных и строительных норм и правил (например, в части минимальных отступов от границ земельных участков или максимального процента застройки в границах земельного участка), не создающее угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушающее права и интересы третьих лиц, может быть признано судом несущественным и не препятствующим возможности сохранения постройки.

19. Во всяком случае при рассмотрении требований о сносе самовольной постройки суд должен вынести на обсуждение вопрос об устранимости допущенных при ее возведении нарушений градостроительных и строительных норм и правил, а в отношении самовольной постройки, возведенной с нарушением разрешенного использования земельного участка, в том числе ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством, – о возможности приведения ее в соответствие с таким разрешенным использованием (пункт 2 статьи 66 ГПК ПМР).

20. При установлении возможности устранения нарушений, допущенных при возведении или создании самовольной постройки, суд принимает решение, предусматривающее оба возможных способа его исполнения: о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями, на что указывается в резолютивной части решения (пункт 5 статьи 215 ГПК ПМР).

В таком решении должны содержаться выводы суда о допущенных при возведении или создании постройки нарушениях, указание в резолютивной части конкретных действий, которые должен произвести ответчик для приведения постройки в соответствие с установленными требованиями.

21. Принимая решение о сносе самовольной постройки либо о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями, суд указывает срок для его исполнения, который определяется с учетом характеристик самовольной постройки (пункт 2 статьи 223 ГПК ПМР).

Кроме того, в резолютивной части решения о сносе самовольной постройки или о ее приведении в соответствие с установленными требованиями суд должен указать, что в случае неисполнения решения в установленный срок, самовольная постройка подлежит сносу.

22. В установленный судом срок для исполнения решения о сносе самовольной постройки или приведении ее в соответствие с установленными требованиями выбор способа исполнения решения суда определяется должником.

23. Если решение суда о сносе самовольной постройки принято против ответчика, который не осуществлял ее строительство (например, приобретателя объекта недвижимости, право собственности на который зарегистрировано в ЕГРП), он вправе обратиться в суд с иском к лицу, действиями (бездействием) которого были нарушены его права, с требованием о возмещении убытков (например, к лицу, осуществившему возведение самовольной постройки).

24. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке:

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

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

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

Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанными лицами, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3 статьи 239 ГК ПМР).

25. С иском о признании права собственности на самовольную постройку вправе обратиться лицо, в пожизненном наследуемом владении, долгосрочном пользовании которого находится земельный участок, на котором возведена (создана) такая постройка, в том числе в случае, если постройка возведена иным лицом (подпункты б), в) пункта 3 статьи 239 ГК ПМР). Права на земельный участок должны

быть подтверждены записью в ЕГРП, а также документами, указанными в статье 44 ЗК ПМР.

Лицо, осуществившее постройку на не предоставленном ему земельном участке, вправе обратиться с иском о признании права собственности на самовольную постройку при условии, что намерение органа, уполномоченного на распоряжение земельными участками, предоставить земельный участок под самовольную постройку подтверждено соответствующим письмом либо проектом решения о предоставлении в будущем земельного участка под возведенную постройку (подпункт а) пункта 3 статьи 239 ГК ПМР).

Учитывая, что самовольная постройка не является имуществом, принадлежащим наследодателю на законных основаниях, она не может быть включена в наследственную массу. Вместе с тем это обстоятельство не лишает наследников, принявших наследство, права требовать признания за ними права собственности на самовольную постройку при соблюдении условий, установленных статьей 239 ГК ПМР.

Каждый из супругов вправе предъявить иск о признании права общей собственности на самовольную постройку, возведенную (созданную) в период брака, а также созданную в результате реконструкции принадлежащего одному из супругов недвижимого имущества. При рассмотрении такого спора судом также учитываются положения семейного законодательства о законном и договорном режиме имущества супругов (в частности статьи 19, 20, 23, 27, 29 КоБС ПМР).

26. Ответчиками по иску о признании права собственности на самовольную постройку являются органы местного самоуправления и местного государственного управления по месту нахождения такой постройки, а в случае предъявления правообладателем земельного участка иска о признании права собственности на самовольную постройку, возведенную на этом участке иным лицом, – также лицо, осуществившее ее возведение (создание).

27. Возведение или создание объекта на земельном участке, находящемся в долевом владении или пользовании, реконструкция объекта недвижимости, принадлежащего лицам на праве долевой собственности, могут осуществляться по соглашению участников общей собственности (пункт 1 статьи 264 ГК ПМР).

Постройка, возведенная или созданная в том числе в результате реконструкции в отсутствие согласия других участников долевой собственности, является самовольной.

В случае самовольной реконструкции объекта недвижимого имущества, находящегося в долевой собственности (например, пристройки к жилому дому дополнительных помещений), к участию в деле о признании права собственности на такую постройку подлежат привлечению все сособственники объекта.

28. При принятии к производству искового заявления о признании права собственности на самовольную постройку судье необходимо проверить, приложены ли к исковому заявлению доказательства обращения истца в уполномоченный орган по вопросу легализации постройки, в частности получения разрешения на строительство и (или) акта ввода объекта в эксплуатацию.

Право лица, которое не обращалось в уполномоченный орган с заявлением по вопросу легализации постройки, не считается нарушенным или оспариваемым, что не позволяет этому лицу прибегнуть к судебной защите.

Если истец не обращался в уполномоченный орган для разрешения данного вопроса и не получал отказ в рассмотрении заявленных требований, а в исковом

заявлении не содержится доводов о том, в чем заключается в данном случае нарушение прав истца, исковое заявление подлежит оставлению без движения по правилам статьи 150 ГПК ПМР для устранения соответствующих недостатков.

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

29. Рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при ее возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создает ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан. С этой целью суд при отсутствии необходимых заключений компетентных органов или при наличии сомнения в их достоверности вправе назначить экспертизу по правилам процессуального законодательства.

30. Признание права собственности на самовольную постройку в судебном порядке является исключительным способом защиты права, который может применяться в отсутствие со стороны истца очевидных признаков явного и намеренного недобросовестного поведения.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки является отсутствие необходимых в силу закона согласований, разрешений, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, принимало надлежащие меры.

В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

31. Принятие судом признания ответчиком иска о признании права собственности на самовольную постройку, утверждение мирового соглашения без установления обстоятельств, при которых в силу пункта 3 статьи 239 ГК ПМР может быть удовлетворено такое требование, не допускаются (пункт 2 статьи 41, пункт 6 статьи 242 ГПК ПМР).

Суду во всяком случае необходимо установить предусмотренную пунктом 3 статьи 239 ГК ПМР совокупность условий, при которых допускается признание права собственности на самовольную постройку и введение ее в гражданский оборот.

32. Вступившее в законную силу решение суда о признании права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности на объект недвижимости (подпункт в) пункта 1 статьи 8 ГК ПМР) и для осуществления государственной регистрации прав на объект недвижимости (статья 236 ГК ПМР, подпункт д) пункта 1 статьи 16 Закона ПМР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

После вступления в законную силу решения суда о признании права собственности на самовольную постройку собственник данного объекта недвижимости вправе использовать его в гражданском обороте. При этом получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не требуется.

Вместе с тем наличие такого судебного акта не освобождает лицо от представления иных документов, не являющихся правоустанавливающими и разрешительными, которые необходимы для внесения записи в ЕГРП согласно Закону о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (например, план или чертеж земельного участка).

Использование (эксплуатация) данного объекта недвижимости не составляет административного правонарушения, если после вступления решения суда в законную силу не совершено иных нарушений, предусмотренных пунктом 1 статьи 239 ГК ПМР.

33. Отказ в признании права собственности на самовольную постройку при отсутствии вступившего в законную силу решения суда о сносе самовольной постройки не препятствует обращению в суд с новым иском о признании права на самовольную постройку в случае устранения нарушений, послуживших основанием для отказа в удовлетворении иска.

Основания для применения подпункта б) пункта 1 статьи 148, подпункта б) статьи 237 ГПК ПМР в данном случае отсутствуют.

34. Для реконструкции многоквартирного жилого дома (в том числе с его расширением или надстройкой) требуется решение общего собрания собственников помещений в таком доме, принятое в соответствии с подпунктом а) пункта 2 статьи 51 ЖК ПМР.

Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном жилом доме возможно только путем его переустройства при получении согласия общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома (пункт 4 статьи 55 ЖК ПМР).

Такое решение или согласие является необходимым основанием для выдачи соответствующего разрешения на строительство.

Осуществление реконструкции многоквартирного дома в отсутствие соответствующего решения или согласия, а равно в отсутствие разрешения на строительство является основанием для признания ее самовольной и влечет последствия, предусмотренные статьей 30-8 ЖК ПМР.

Председатель Верховного суда
Приднестровской Молдавской Республики

А.М. Пеньковский

Секретарь Пленума, судья Верховного суда
Приднестровской Молдавской Республики

Е.В. Стрелецкая