|  |
| --- |
| исх. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |
| от «\_\_\_»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** 20\_\_\_\_г. |

|  |
| --- |
|  |



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД**

**ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

3300, г.Тирасполь, ул. Ленина, 1/2. Тел. 7-70-47, 7-42-07

Официальный сайт: www.arbitr.gospmr.org

**ИМЕНЕМ ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **« 28\_» \_\_февраля\_\_\_ 2019г.** | | | | | | | **Дело № 438/18-12, 438В/19-12\_\_\_** | | |
|  |  | | | |  |  | |  | |
| г. Тирасполь | |  |  |  | | | | |  |
|  |  | | | |  |  | |  | |
|  |  | | | |  |  | |  | |

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Григорашенко И. П., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление индивидуального предпринимателя без образования юридического лица Бака Владимира Николаевича (г. Рыбница, ул. Комсомольская, д. 16) к индивидуальному предпринимателю без образования юридического лица Гуртовому Анатолию Федоровичу (г. Дубоссары, ул. Кишиневская, д. 30) о признании права отсутствующим, с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, Государственной администрации Дубоссарского района и г. Дубоссары (г. Дубоссары, ул. Дзержинского, д. 6), и встречное исковое заявление Гуртового Анатолия Федоровича к Бака Владимиру Николаевичу о признании зарегистрированного права землепользования отсутствующим, при участии:

Бака В. Н. лично,

Гуртового А. Г. лично, Ковалевой О. И. по ордеру № 290,

Государственной администрации Дубоссарского района и г. Дубоссары – Цуркана О. В. по доверенности от 4 сентября 2018 года № 1454/4483-23,

при разъяснении процессуальных прав и обязанностей, предусмотренных статьей 25 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – АПК ПМР), а также при отсутствии отводов составу суда

**У С Т А Н О В И Л:**

во исполнение постановления кассационной инстанции Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики от 18 октября 2018 года № 151/18-03к определением от 25 октября 2018 года назначено на 21 ноября 2018 года судебное заседание по рассмотрению заявления индивидуального предпринимателя без образования юридического лица Бака Владимира Николаевича (далее – Бака В. Н.) к индивидуальному предпринимателю без образования юридического лица Гуртовому Анатолию Федоровичу (далее – Гуртовой А. Ф.) о признании права отсутствующим, с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, Государственной администрации Дубоссарского района и г. Дубоссары (далее – третье лицо, Госадминистрация).

Определением от 15 января 2019 года к производству суда также принято встречное исковое заявление Гуртового А. Ф. о признании зарегистрированного права землепользования Бака В. Н. отсутствующим.

По основаниям, указанным в мотивированных определениях Арбитражного суда рассмотрение дела откладывалось.

В ходе судебного заседания 28 февраля 2019 года Бака В.Н. ходатайствовал о приостановлении производства по делу № 438/18-12, 438В/19-12 до вступления в законную силу судебных актов, которыми окончится производство по делу №95/19-09 и делу №105/19-09.

Рассмотрев данное ходатайство в порядке статьи 107 АПК ПМР, с учетом мнения лиц, участвующих в деле, Арбитражный суд отказал в удовлетворении данного ходатайства в связи с его необоснованностью, о чем вынесено определение без оформления отдельного процессуального документа в порядке пункта 3 статьи 128 АПК ПМР.

Дело рассмотрено по существу в судебном заседании 28 февраля 2019 года, в котором в присутствии лиц, участвующих в деле, оглашена резолютивная часть судебного решения.

Полный текст судебного решения изготовлен 5 марта 2019 года.

**Бака В.Н. – истец по первоначальному иску** в ходе судебного заседания поддержал заявленные требования в полном объеме и просил Арбитражный суд удовлетворить их.При этом приводил следующие правовые аргументы.

Истцу на праве долгосрочного пользования принадлежит земельный участок, расположенный в городе Дубоссары, по ул. Ленина, 67/2, что подтверждено регистрационной записью № 05/2018-424 в Едином государственном реестре прав   
на недвижимое имущество и сделок с ним и свидетельством  
 о государственной регистрации серии АН № 0450549 от 12 марта 2018 года.

Ответчик является правообладателем земельного участка, расположенного по   
ул. Ленина, 67 в городе Дубоссары, что подтверждено регистрационными записями в ЕГРП от 12 декабря 2014 года № 05/2014-1975 и от 16 декабря 2014 года № 05/2014-1976.

Истец и ответчик являются разными лицами, тогда как за каждым из них   
в отдельности зарегистрированы права пользования одним и тем же участком земли,   
но под разными кадастровыми номерами: 45-01-000778 и 45-01-000399. Фактически часть земельного участка площадью 13,64 м2 зарегистрирована на праве долгосрочного пользования как за истцом, так и за ответчиком. В этой части участок является спорным.

Существование права Бака В.Н. долгосрочного пользования земельным участком с кадастровым номером 45-01-000778, который расположен по ул. Ленина, 67/2 в городе Дубоссары, подтверждено правоустанавливающими документам на этот участок земли, а именно свидетельством о государственной регистрации права от 12 марта 2018 года, (запись о регистрации № 05/2018-424, бланк серии АН № 04540549, площадь 327 м2 ).

Существование права долгосрочного пользования земельным участком ответчика, с кадастровым номером 45-01-000399, который расположен по ул. Ленина, 67 в городе Дубоссары, подтверждено правоустанавливающими документам на этот участок земли, итогом которых является свидетельство о государственной регистрации права от 12 декабря 2014 года, запись о регистрации № 05/2014-1975, бланк серии АН № 0364153, площадь 42 м2.

Фактически, на этой площади расположены две пристройки. Одна пристройка, к принадлежащему Бака В.Н.зданию размером 6м х 2,2м и площадью 13,2м2 , и вторая пристройка к зданию мини­магазина ответчика размером 6м х 2,2м, площадь которой составляет 13,2м2.

По мнению Бака В.Н., проект объекта строительства (пристройки) на спорном участке земли у Гуртового А.Ф. отсутствует. Решение об утверждении проекта, решение госадминистрации и разрешение архитектора на строительство, разрешение на производство работ у истца отсутствуют, что подтверждено определением суда города Дубосары и Дубоссарского района от 1.10.2018 года по делук № 2-958/18г. и актом мероприятия по контролю (надзору) Службы государственного надзора ПМР от 30 января 2015 года № 0415 (приложения 8.2 и 8.3).

Отсутствие у Истца согласованного в установленном порядке проекта не получение им разрешения на строительство пристройки, исходя из положения статьи 27 ЗК ПМР, указывает на то, что права долгосрочного пользования на застройку спорного земельного участка у ответчика не было и оно законно не могло возникнуть.

Согласно п.п.в) п.1 ст.86 ЗК ПМР право долгосрочного пользования земельными участками прекращается в случае использования земли не по целевому назначению. Так как Гуртовому А.Ф. земельный участок предоставлялся под строительство мини­магазина, который к моменту принятия решения уже был построен, а фактически имеет место неправомерная легализация самовольного строительства ответчиком одной пристройки и присвоение Истцом второй пристройки, правообладателем которой является ответчик, то рассматриваемое решение незаконно, как нарушающее права смежного пользователя, что в порядке положений.

Также Бака В.Н. возражал против удовлетворения встречного иска Гуртового А.Ф. к Бака В.Н. о признании права землепользования отсутствующим. В качестве возражений на встречный иск Бака В.Н. приводил следующие доводы.

Утверждение Гуртового А.Ф. о принадлежности ему объектов недвижимого имущества не соответствует действительности, поскольку проект объекта строительства (пристройки) на спорном участке земли у Гуртового А.Ф. отсутствует.

Отсутствие у Истца согласованного в установленном порядке проекта, не получение им разрешения на строительство пристройки, исходя из положения статьи 27 ЗК ПМР указывает, что права долгосрочного пользования на застройку спорного земельного участка у ответчика не было и оно законно не могло возникнуть.

Под существующий объект самовольного строительства (пристройка), госадминистрации, выделить земельный участок истцу законно не могла, так как он был создан без законных оснований (проекта и разрешений). Решение о выделение земли под строительство мини-магазина, являющегося существующим основным зданием, к которому пристройка примыкает, также не принималось госадминистрацией. Следовательно, данное решение является необоснованным. Решения о выделении земельного участка под строительство пристройки к существующему мини-магазину нет.

Согласно п.п.в) п.1 ст.86 ЗК ПМР право долгосрочного пользования земельными участками прекращается в случае использования земли не по целевому назначению.

Так как Гуртовому А.Ф.земельный участок предоставлялся под строительство мини­магазина, который, к моменту принятия решения уже был построен, а фактически имеет место неправомерная легализация самовольного строительства ответчиком одной пристройки и присвоение Гуртовым А.Ф. второй пристройки, правообладателем которой является Бака В.Н., то рассматриваемое решение незаконно, как нарушающее права смежного пользователя, что в порядке положений.

В своем исковом заявлении Гуртовой А.Ф. указывает на недобросовестность бака В.Н. действий, связанных с выделением ему земельного участка и отношениями юридического характера с органами государственной власти и иными участниками процесса выделения земли и землепользования.

Подобное утверждение ничем не мотивировано, не обосновано и не соответствует действительности. Бака В.Н., по его мнению, предприняты все необходимые и достаточные меры, направленные на соблюдение действующего законодательства ПМР и обычаев делового оборота.

**Гуртовой А.Ф. – ответчик по первоначальному иску** в ходе судебного заседания возражал против удовлетворения искового заявления Бака В.Н., а также воспользовался правом, закрепленным в статье 99 АПК ПМР, предъявил встречный иск к Бака В.Н. о признании зарегистрированного права землепользования отсутствующим. При этом Гуртовой А.Ф. приводил следующие доводы.

На основании решения Государственной администрации Дубоссарского района и г. Дубоссары №645 от 4 октября 2005 года, договора №329 на право долгосрочного пользования земельным участком от 30 января 2008 года, решения Государственной администрации Дубоссарского района и г. Дубоссары №1306 от 5 ноября 2014 года, соглашения №1 от 5 ноября 2014 года «О внесении изменения в договор на право долгосрочного пользования земельным участком №329» за Гуртовым А.Ф. зарегистрировано право долгосрочного пользования на земельный участок общей площадью 42 кв. м, кадастровый номер: 45-01-000399, по адресу: г. Дубоссары, ул. Ленина, 67. Указанные обстоятельства подтверждаются свидетельством о государственной регистрации права серии АН №0364153 от 12 декабря 2014 года. В соответствии с разрешенным использованием на земельном участке размещены объекты: мини-магазин лит. К, общей площадью 12,5 кв. м. и пристройка к мини-магазину лит. К1, общей площадью 23,20 кв. м. Право собственности на мини-магазин лит. К, общей площадью 12,5 кв. м. подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 6 мая 2008 года серии АН №0159487.

Решением Государственной администрации Дубоссарского района и г. Дубоссары №1231 от 6июля 2011 года Гуротовому А.Ф. было разрешено установить временную конструкцию из стеклопакетов размером 10,0 х 2,20 м для осуществления торговой деятельности. Решением государственной администрации Дубоссарского района и г. Дубоссары №1340 от 13 августа 2018 года в решение государственной администрации Дубоссарского района и г. Дубоссары от 6июля 2011 года №1231 «Об установке временной конструкции по ул. Ленина, 67 в г. Дубоссары» внесено изменение: в пункте 1 Решения слова: «размером 10,0 х 2,20» заменены словами: «размером 12,0 х2,20».

К 2014 году Гуртовым А.Ф. возведена конструкция из стеклопакетов в виде пристройки к магазину лит. К по ул. Ленина, 67 в г. Дубоссары. Данный объект для усиления прочности конструкции был возведен на капитальном фундаменте, стены возведены из мелких блоков пильного известняка, выполнена сварная металлическая конструкция угловой стали и швеллера. Параметры объекта в виде пристройки лит. К1 к мини – магазину лит. К, общей площадью 26,4 кв. м., полезной- 23,2 кв. м, V=79 м. куб, были определены в ходе первичной технической инвентаризации в 2014 году, не изменялись в период с 2014 по 2017 годы, что подтверждается справками МУП «Дубоссарское БТИ» от 10 сентября 2014 года, от 3марта 2016 года и заключением ООО ТМ СТРОЙ» №2017-105 от 25 декабря 2017 года.

На основании решения государственной администрации Дубоссарского района и г. Дубоссары от 1 июня 2012 года №583 «О предоставлении земельного участка в долгосрочное пользование Бака В. Н.» Бака В.Н. был предоставлен в долгосрочное пользование земельный участок площадью 307 кв. м. по адресу: г. Дубоссары, ул. Ленина, 67/2. Решением государственной администрации Дубоссарского района и г. Дубоссары от 20 февраля 2018 года №188 «О внесении изменения и дополнения в Решение государственной администрации Дубоссарского района и г. Дубоссары от 01 июня 2012 года №583 «О предоставлении земельного участка в долгосрочное пользование Бака В. Н.» ответчику по встречному иску дополнительно были предоставлены земельные площади в размере 20 кв. м, что позволило Бака В. Н. зарегистрировать в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним право долгосрочного пользования на объект: земельный участок под кадастровым номером: 45-01-000778 площадью 327 кв. м., по адресу: г. Дубосары, ул. Ленина, 67/2, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права серии АН №0450549 от 12.03.2018г.

Гуртовому А.Ф. стало известно, что земельный участок под кадастровым номером: 45-01-000778 частично (площадью 13,6 кв. м, в параметрах: 2,20 м х 6,20м) входит в состав земельного участка под кадастровым номером 45-01-000399, право долгосрочного пользования которым зарегистрировано за Гутовым А.Ф. с 12.12.2014 года.

Кроме того, указанный земельный участок площадью 13,6 кв. м. с 2014 года обременен существующим объектом недвижимости, т. е. на момент предоставления дополнительных земельных площадей ответчику Бака В. Н. по решению Государственной администрации Дубоссарского района и г. Дубоссары №188 от 20 февраля 2018 года на спорном земельном участке фактически была размещена часть объекта недвижимости, возведенного Гуртовым А.Ф. в виде пристройки лит. К1.

Комиссией, созданной на основании распоряжения Главы государственной администрации Дубоссарского района и г. Дубоссары от 2апреля 2018 года №49 «О создании комиссии по проверке фактов, изложенных в обращении директора МУП «Дубоссарское БТИ», было установлено что, земельный участок, предоставленный гр. Бака В. Н. решением государственной администрации Дубоссарского района и г. Дубоссары №188 от 20 февраля 2018 года, обременен существующей пристройкой и находится в долгосрочном пользовании Гуртового А. Ф. И главой Государственной администрации Дубоссарского района и г. Дубоссары было принято решение №514 от 11 апреля 2018 года о признании утратившим силу решения №188 от 20.02.2018 г. «О внесении изменений и дополнений в решение государственной администрации Дубоссарского района и г. Дубоссары от 01 июня 2012 года №583 «О предоставлении земельного участка в долгосрочное пользование Бака В. Н.».

Таким образом, право долгосрочного пользования земельным участком площадью 13,6 кв. м. в параметрах 2,20 м х 6,20 м было зарегистрировано за Бака В.Н. и признавалось на основании недействительного ненормативного акта, не имеющего юридической силы, и не влекущего правовых последствий.

**Третье лицо** - Государственная администрация по Дубоссарскому р-ну и г. Дубоссары направила в порядке статьи 98 АПК ПМР отзыв на исковое заявление Бака В.Н., а также на встречное исковое заявление Гуртового А.Ф.

В направленных в Арбитражный суд отзывах Государственная администрация просит в удовлетворении искового заявления Бака В.Н. отказать, удовлетворив при этом встречное исковое заявление Гуртового А.Ф. по следующим основаниям.

Решением государственной администрации Дубоссарского района и города Дубоссары от 4 октября 2005 года № 645 гр. Гуртовому А.Ф. был предоставлен земельный участок площадью 15,55 кв.м. решением от 05 ноября 2014 года № 1306 «О внесении изменения в пункт 1 решения Главы государственной администрации Дубоссарского района и города Дубоссары от 04.10.2005 г. № 645» площадь данного земельного участка по ул. Ленина, 67 г. Дубоссары была увеличена с 15,55 кв.м, на 42 кв.м. Правоустанавливающие документы на земельный участок площадью 42 кв.м., предоставленный Гуртовому А.Ф., расположенный по ул. Ленина, 67 в г. Дубоссары, прошли регистрацию в Едином государственной реестре на недвижимое имущество и сделок с ним 12 декабря 2014 года.

Решением государственной администрации Дубоссарского района и города Дубоссары от 1 июня 2012 года № 583 «О предоставлении земельного участка в долгосрочное пользование Бака В.Н.», гр. Бака В.Н. был предоставлен земельный участок площадью 307 кв.м, по ул. Ленина, 67/2 в г. Дубоссары. Решением от 20 февраля 2018 года было внесено изменение в данное решение, в части увеличения площади земельного участка.

С принятием данного решения фактически возникла ситуация, при которой часть земельного участка, предоставленного гр. Бака В.Н., вошла в состав земельного участка, право долгосрочного пользования которым, зарегистрировано за Гуртовым А.Ф. с 12 декабря 2014 года.

Ввиду установленных обстоятельств, руководствуясь статьей 52 Закона Приднестровской Молдавской Республики от 5 ноября 1994 года «Об органах местной власти, местного самоуправления и государственной администрации в Приднестровской Молдавской Республики», рассмотрев заключение комиссии по проверке фактов, изложенных в обращении директора МУП «Дубоссарское БТИ» от 10 апреля 2018 года, рекомендации градостроительного Совета при государственной администрации Дубоссарского района и города Дубоссары от 16 марта 2018 года главой государственной администрации Дубоссарского района и города Дубоссары было принято решение о признании утратившим силу решения от 20 февраля 2018 года № 188 «О внесении изменения и дополнения в Решение государственной администрации Дубоссарского района и города Дубоссары от 1 июня 2012 года № 583 «О предоставлении земельного участка в долгосрочное пользование Бака В.Н» в части увеличения площади земельного участка.

На основании вышеизложенного, в связи с тем, что решение государственной администрации Дубоссарского района и города Дубоссары, послужившее основанием для возникновения у гр. Бака В.Н. права на спорный земельный участок, отменено, не имеет юридической силы, третье лицо просило суд удовлетворить исковые требования гуртового А.Ф. и признать отсутствующим (несуществующим) зарегистрированное за Бака В.Н. право долгосрочного пользования земельным участком площадью 13,6 кв.м, находящегося под частью завершенного строительством объекта лит. К1 по адресу: г. Дубоссары ул. Ленина, 67, зарегистрированного в составе земельного участка под кадастровым номером 45-01-000778 по адресу: г. Дубоссары, ул. Ленина, 67/2.

**Арбитражный суд,** рассмотрев материалы дела и доводы лиц, участвующих в деле, приходит к выводу о необходимости удовлетворения встреченного искового заявления Гуртового А.Ф. и отказа в удовлетворении искового заявления Бака В.Н. на основании следующих установленных обстоятельств и примененных правовых норм.

Из материалов дела следует, что Государственной администрацией Дубоссарского р-на и г. Дубоссары 4 октября 2005 года принято решение №645 «О предоставлении земельного участка в долгосрочное пользование под строительство мини-магазина по ул. Ленина 67». которым Гуртовому А.Ф. предоставлен земельный участок пл. 15,55 кв.м под строительство мини-магазина согласно прилагаемой схеме границ. Приложением к решению № 645 от 4 октября 2005 года согласованы схемы границ предоставленного Гуртовому А.Ф. земельного участка. На основании указанного решения государственной администрацией Дубоссарского р-на и г. Дубоссар от 4 октября 2005 года № 645 заключен договор № 329 от 30 января 2008 года на право долгосрочного пользования земельным участком между Государственной администрации Дубоссарского р-на и г. Дубоссары и Гуртовым А.Ф. Копии указанных документов приобщены к материалам дела.

Решением Государственной администрации г. Дубоссары и Дубоссарского р-на № 1306 от 5 ноября 2014 года внесены изменения в пункт 1 решения от 4 октября 2005 года № 645. На основании названного решения заключено соглашение № 1 о внесении изменения в договор долгосрочного пользования земельным участком № 329 от 30 января 2008 года, заключенного между Государственной администрацией Дубоссарского р-на и г. Дубоссары и Гуртовым А.Ф.

На основании перечисленных выше документов 12 декабря 2014 года выдано свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок общей площадью 42 кв.м. по адресу г. Дубоссары ул. Ленина д.67 правообладатель – Гуртовой А.Ф., что подтверждается копией Свидетельства о государственной регистрации права серии АН №0364153.

Статья 278 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской республики (далее – ГК ПМР) регламентирует земельный участок как объект права пользования. Содержание названной статьи позволяет сделать вывод, что земельный участок как объект права пользования обособляется от иных земельных участков границах, определяемых уполномоченными органами государственной власти.

Государственной администрацией г. Дубоссары и Дубоссарского р-на в решениях от 4 октября 2005 года №645 и от 5 ноября 2014 года № 1306 определен размер земельного участка, предоставляемого Гуртовому А.Ф., а также в приложениях к данным решениям установлены границы такого земельного участка.

Таким образом, Арбитражный суд приходит к выводу о том, что земельный участок, выделенный Гуртовому А.Ф., был обособлен как объект права пользования в силу положения статьи 278 ГК ПМР.

Довод Гуртового А.Ф. со ссылками на приведенную норму права об обособлении земельного участка и прав на него признается обоснованным арбитражным судом и сделанным при правильном применении статьи 278 ГК ПМР.

Также материалами дела подтверждается, что Решением Государственной администрации Дубоссарского р-на и г. Дубоссары от 6 июля 2011 года № 1231 с изменениями, внесенными решением № 1340 от 13 августа 2018 года, Гуртовому А.Ф. разрешена установка временной конструкции из стеклопакетов, размером 12,0 х 2,20 м. для осуществления торговой деятельности по ул. Ленина 67, без нарушения пешеходного прохода. Приложением к данному решению согласована схема размещения земельного участка на которой изображена пристройка К – магазин параметрами 12,0 х 2,20 м. Копии названных решений приобщены к материалам дела.

По ходатайству Бака В.Н. Арбитражным судом истребовано инвентарное дело на здания, расположенные по адресу: г. Дубоссары, ул. Ленина д.67. В ходе судебного заседания, состоявшегося 4 декабря 2018 года, оригинал указанного инвентарного дела исследованы Арбитражным судом с участием лиц, участвующим в деле.

По запросу Арбитражного суда от 5 декабря 2018 года № 10013 представлены заверенные копии частей указанного инвентарного дела.

Из содержания представленных в материалы дела документов следует, что к объекту недвижимого имущества лит. К выполнена пристройка лит К1 с параметрами застройки 12х2.20 м. По заявке Гуртового А.Ф. от 9 сентября 2014 года произведены инвентаризационные работы по адресу г. Дубоссары ул. Ленина, 67, о чем выдана справка техника, производившего учет технических изменений в домовладениях от 10 сентября 2014 года, на указанной справке обозначен объект пристройки в параметрах 12х2.20 м. Также по итогам инвентаризации составлен план строения от 10 сентября 2014 года также с обозначением названной пристройки Лит К1. Из данных документов Арбитражный суд приходит к выводу, что пристройка лит К1 была возведена и существовала как объект по состоянию на 10 сентября 2014 года.

По заказу №591 от 21 марта 2018 года повторно были выполнены инвентаризационные работы по адресу: г. Дубоссары, ул. Ленина д. 67. Согласно справке от 21 марта 2018 года пристройка лит К1 существовала в неизменном по сравнению с 2014 годом состоянии в параметрах 12х2.20 м.

Доказательств, подтверждающих чье-либо право собственности на пристройку лит К1, в Арбитражный суд не представлено.

На основании изложенного Арбитражный суд признает обоснованным доводы Гуртового А.Ф. и Государственной администрации Дубоссаркого р-на и г. Дубоссары о существовании пристройки лит. К1 и осуществлении ее инвентаризации по заявлению заказчика - Гуртового А.Ф. по состоянию на 2014 год.

В материалы дела представлено Решение Государственной администрации Дубоссарского р-на и г. Дубоссары от 1 июня 2012 года №583 «О предоставлении земельного участка в долгосрочное пользование Бака В.Н.», согласно которому в долгосрочное пользование предоставляется земельный участок площадью 307 кв.м по адресу: г. Дубоссары, ул. Ленина, 67/2.

На основании данного решения заключен договор на право долгосрочного пользования земельным участком №756 от 1 июня 2012 года между Государственной администрацией и Бака В.Н. Согласно пунктам 1 и 2 названного договора землевладельцу – Бака В.Н. в долгосрочное пользование предоставляется земельный участок в границах, указанных в прилагаемом плане, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора.

Согласно Плану, являющемуся приложением к договору № 765 Бака В.Н. предоставлен земельный участок в г. Дубоссары, по ул. Ленина 67/2 (городской рынок) размещение существующего здания. На Плане указаны смежные землепользователи - А.Ф. Гуртовой и МУП «Дубоссарский городской рынок» и Государственная администрация г. Дубоссары.

На основании решения от 1 июня 2012 года № 583 и договора № 765 Арбитражный суд приходит к выводу о том, что в 2012 году Бака В.Н. предоставлен земельный участок под уже существующее здание городского рынка площадью 307 кв.м, при этом смежным землепользователем является Гуртовой А.Ф.

Из материалов дела следует, что Решением государственной администрации Дубоссарского р-на и г. Дубоссары от 20 февраля 2018 года № 188 внесены изменения в решение Государственной администрации Дубоссарского р-на и г. Дубоссары от 1 июня 2012 года № 583 «О предоставлении земельного участка в долгосрочное пользование Бака В.Н.» в части площади земельного участка, а именно площадь земельного участка увеличена до 327 кв.м.

Как следует из материалов дела, а именно содержания искового заявления, встречного искового заявления, заключения комиссии по проверке фактов, изложенных в обращении директора МУП «Дубоссарское БТИ», Арбитражный суд считает установленным, что земельный участок, дополнительно предоставленный Бака В.Н. решением от 20 февраля 2018 года № 188, включает в себя земельный участок, ранее выделенный Гуртовому А.Ф., и обособленный к 2018 году как объект гражданских прав.

Согласно пункту 13 статьи 3 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской республики (далее – ЗК ПМР) земельный участок - часть поверхности Земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и документах государственной регистрации.

ГК ПМР и ЗК ПМР закрепляет одну из форм землепользования – долгосрочное пользование землей.

Статья 23 ЗК ПМР закрепляет право долгосрочного пользования земельным участком в соответствии с которой данное право предоставляется гражданам и юридическим лицам на основании решения соответствующих органов власти, уполномоченных предоставлять земельные участки в такое пользование. Пункт 2 названной статьи закрепляет права лица, которому земельный участок предоставлен в долгосрочное пользование.

В соответствии со статьей 286 ГК ПМР лицо, которому земельный участок предоставлен в долгосрочное пользование, осуществляет владение и (или) пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и договором о долгосрочном землепользовании.

В соответствии с пунктом 2 статьи 41 ЗК ПМР государство признает права граждан и юридических лиц на землю и защиту государством неприкосновенности этих прав с момента выдачи документов, удостоверяющих права на землю, прошедших государственную регистрацию.

Как установлено Арбитражным судом земельный участок по адресу: г. Дубоссары ул. Ленина, 67 был выделен Гуртовому А.Ф. решениями государственной администрации от 4 октября 2005 года №645 и от 5 ноября 2014 года № 1306. 12 декабря 2014 года право долгосрочного землепользования земельным участком, расположенным в г. Дубоссары ул. Ленина д. 67 площадью 42 кв.м, зарегистрировано в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (свидетельство от 14 декабря 2014 года Серии АП №0364153).

Статья 28 ЗК ПМР предусматривает обременение земельного участка. Однако возможности выделения земельного участка другому лицу, который ранее уже выделен в долгосрочное пользование действующим законодательством не предусматривается.

Решения об изъятии земельного участка у Гуртового А.Ф. или иных доказательств подтверждающих ограничение либо прекращение его прав землепользования, в материалы дела не представлено.

В связи с чем выделение в 2018 году Бака В.Н. земельного участка, являющегося составной частью земельного участка, уже ранее выделенного Гуртовому А.Ф. и обособленному как объекту права, противоречит положениям вышеприведенных статей 3, 23,41 ЗК ПМР и статьи 286 ГК ПМР.

На основании изложенного Арбитражный признает обоснованным довод встречного искового заявления Гуртового А.Ф., о том, что право долгосрочного пользования земельным участком площадью 13,5 кв. м., в параметрах 2,20 м на 6,20м, (полностью входящего в состав земель под кадастровым номером: 45-01-000399) расположенного по адресу: г. Дубоссары, ул. Ленина, 67, у ответчика по встречному иску Бака В. Н. не могло возникнуть в принципе.

Распоряжением Главы Государственной администрации Дубосссарского р-на и г. Дубоссары от 2 апреля 2018 года № 49 создана комиссия по проверке фактов, изложенных в обращении директора «Дубоссаркое БТИ». По результатам работы названной комиссии составлено заключение, направленное Главе Государственной администрации Дубоссарского р-на и г. Дубоссары, в котором предложено отменить решение Государственной администрации от 20 февраля 2018 года №188 и предложить Бака В.Н. расторгнуть соглашение от 20 февраля 2018 года №1 к договору от 1 июня 2012 года № 765. Решением Государственной администрации Дубоссарского р-на и г. Дубоссары от 11 апреля 2018 года № 514 признано утратившим силу Решение от 20 февраля 2018 года №188 «О внесении изменения и дополнения в решение государственной администрации Дубоссарского р-на и г. Дубоссары от 1 июня 2012 года № 583 «О предоставлении земельного участка в долгосрочное пользование Бака В.Н.»

Письмом от 18 апреля 2018 года Государственная администрация Дубоссарского р-на и г. Дубоссары сообщила Бака В.Н. о принятии решения от 11 апреля 2018 года № 514 и направило в адрес Бака В.Н. соглашение №2 к договору на право долгосрочного пользования земельным участком от 1 июня 2012 года № 765.

Бака В.Н. письмом № В-162 от 28 апреля 2018 года выразил свое несогласие с вынесенным решением от 11 апреля 2018 года № 514 и возвратил без подписания соглашение № 2 к договору на право долгосрочного пользования земельным участком от 1 июня 2012 года № 765.

В соответствии со статьей 5 Конституции Приднестровской Молдавской Республики земля является объектом исключительной собственности государства. Приведенной норме корреспондируют положения пункта 1 статьи 18 и пункта 1 статьи 19 ЗК ПМР. Аналогичные положения содержатся в пункте 3 статьи 140, пункте 2 статьи 230 и пункте 1 статьи 277 ГК ПМР.

Согласно положением пункта 2 статьи 19 ЗК ПМР распоряжение земельными участками осуществляют органы государственного управления Приднестровской Молдавской Республики, местные органы власти и органы местного самоуправления в пределах своей компетенции, определяемой настоящим Кодексом, иными законами и другими нормативными правовыми актами Приднестровской Молдавской Республики, разработанными в соответствии с Земельным кодексом ПМР.

В соответствии с пунктом 1 статьи 23 ЗК ПМР право долгосрочного пользования земельным участком предоставляется юридическим и физическим лицам на основании решения соответствующих органов власти, уполномоченных предоставлять земельные участки в такое пользование.

Согласно подпункту б) пункта 1 статьи 40 Земельного кодекса ПМР земельные права и обязанности возникают из актов государственных органов и местных органов власти, предусмотренных законом в качестве основания возникновения земельных прав и обязанностей.

Согласно пункту 2 статьи 50 Земельного кодекса ПМР предоставление земельных участков осуществляется на основании актов уполномоченных органов, принятых в соответствии с их компетенцией и определенных названным Кодексом.

Пунктом 1 статьи 54 Земельного кодекса ПМР предусмотрено, что предоставление (изъятие) юридическим лицам (у юридических лиц) земельных участков из земель, находящихся в ведении государственных, местных органов власти или органов местного самоуправления, производится соответственно по решению органов государственного управления, местного органа власти или по решению органа местного самоуправления в порядке, предусмотренном Земельным кодексом ПМР.

На основании анализа приведенных норм права, так же обстоятельств, установленных в ходе рассмотрения настоящего дела Арбитражный суд приходит к выводу о том, что отмена решения Государственной администрации Дубоссарского р-на и г. Дубоссары от 11 апреля 2018 года № 514 свидетельствует о прекращении существования оснований для возникновения права долгосрочного землепользования.

Ввиду отсутствия у Бака В.Н. основания возникновения права долгосрочного пользования земельным участком Арбитражный суд признает обоснованным довод встречного искового заявления со ссылкой на решение от 11 апреля 2018 года №514 об отсутствии у Бака В.Н. права долгосрочного пользования земельным участком.

Арбитражным судом отклоняются доводы Бака В.Н. о принадлежности ему прав долгосрочного пользования земельным участком со ссылкой на отмененное решение от 20 февраля 2018 года №188 как необоснованные и несоответствующие нормам земельного и гражданского законодательства Приднестровской Молдавской Республики.

В соответствии со статьей 2 Закона ПМР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Приднестровской Молдавской Республики. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Из материалов дела следует, что 12 марта 2018 года в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право долгосрочного пользования Бака В.Н. на земельный участок площадью 327 кв.м, расположенный в г. Дубоссары ул. Ленина д.67/2. В качестве оснований для регистрации указанного права согласно свидетельству от 12 марта 2018 года серии АП № 0450549 являются решение Государственной администрации Дубоссарского р-на и г. Дубоссары № 583 от 1 июня 2012 года, договор №765 на право долгосрочного пользования земельным участком от 1 июня 2012 года, решение Государственной администрации Дубоссарского р-на и г. Дубоссары № 188 от 20 февраля 2018 года и соглашение №1 от 20 февраля 2018 года к договору на право долгосрочного пользования № 765.

На основании установленного Арбитражным судом факта отмены Решения № 188 от 20 февраля 2018 года следует, что у Бака В.Н. не имеется предусмотренных пунктом б) части второй пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса ПМР, пунктом 1 статьи 23, подпунктом б) пункта 1 статьи 40, пунктом 2 статьи 50, пунктом 1 статьи 54 Земельного кодекса ПМР оснований для возникновения права долгосрочного пользования земельным участком площадью 13,6 кв. м., в параметрах: 2,20 м на 6,20 м, и зарегистрированного в составе земельного участка под кадастровым номером: 45-01-000778 по адресу: г. Дубоссары, ул. Ленина, 67/2.

Арбитражный суд отклоняет доводы Бака В.Н. о наличии у него права на спорный земельный участок со ссылкой на принадлежность ему на праве собственности здания, расположенного на земельном участке, находящемся по адресу: г. Дубоссары, ул. Ленина, 67/2, к которому примыкает спорный участок земли. Так как в материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие нахождение спорного земельного участка под недвижимым имуществом, принадлежащим Бака В.Н. В связи с чем доказательства, представленные Бака В.Н. в подтверждение указанного довода, а именно копия технического паспорта на объект недвижимости, договор купли-продажи от 29 мая 2008 года и передаточный акт о передаче недвижимого имущества от 29 мая 2008 года, зарегистрированные под № 12 от 4 июля 2008 года; копия свидетельства о государственной регистрации права собственности на здание от 2 июня 2008 года, условный номер (05-00-67) 05-14/12-67, запись о регистрации № 05/2008-834, бланк серии АН № 0159535; копия решения главы Государственной администрации Дубоссарского района и города Дубоссары от 25 июня 2008 года № 574 (о присвоении почтового адреса: г.Дубоссары, ул.Ленина, 67/1); копия решения главы Государственной администрации Дубоссарского района и города Дубоссары от 06 сентября 2011 года № 1691 (о присвоении почтового адреса: г.Дубоссары, ул.Ленина, 67/2); копия выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 28 января 2019 года о регистрации права собственности отклоняются Арбитражным судом как не имеющие отношения к рассмотрению настоящего дела.

Доводы возражений Бака В.Н. на встречное исковое заявление со ссылкой на правообладание пристройкой к принадлежащему ему на праве собственности зданию, находящемуся по адресу: г. Дубоссары, ул. Ленина, 67/2, которая расположена на спорном участке земли, и доказательствами (копией Решения главы Государственной администрации Дубоссарского района и города Дубоссары от 26 июля 2016 года № 653, копией Решения главы Государственной администрации Дубоссарского района и города Дубоссары от 31.01.2017 года № 56 (изменения в разрешение проектирования строительства); копией Проекта строительства, шифр: 25.02.2017-РП; копией Решения главы Государственной администрации Дубоссарского района и города Дубоссары от 19.04.2017г. № 390 (согласование проекта и разрешении строительства); копией разрешения на производство работ № 5; копией разрешения на строительство № 5, копией Акта приёмки объекта приёмочной комиссией, копией плана строения БТИ, отклоняются Арбитражным судом по следующим основаниям.

Арбитражным судом в ходе судебного заседания установлено отсутствие у кого-либо из лиц, участвующих в деле, права собственности на пристройку, под которой находится спорный объект недвижимого имущества.

При этом Арбитражным судом установлен факт существования пристройки лит. К1 и осуществления ее инвентаризации по заявлению заказчика Гуртового А.Ф. по состоянию на 2014 год. Документы, полученные Бака В.Н. на проектирование, строительство данной пристройки в 2016-2018 годах не могут свидетельствовать о возведении им данного объекта недвижимого имущества.

Акт приёмки объекта приёмочной комиссией, копия которого представлена в материалы дела, не подписан уполномоченными лицами Государственной администрации Дубоссарского р-на и г. Дубоссары, в связи с чем не может служить надлежащим доказательством, подтверждающим ввод объекта в эксплуатацию, построенного (реконструированного) Бака В.Н.

На основании изложенного встречные исковые требования о признании отсутствующим (несуществующим) зарегистрированного за правообладателем Бака В.Н. право долгосрочного пользования земельным участком: площадью 13,6 кв. м., в параметрах: 2,20 м на 6,20 м, находящегося под частью завершенного строительством объекта - лит. К1 (пристройка) по адресу: г. Дубоссары, ул. Ленина, 67, и зарегистрированного в составе земельного участка под кадастровым номером: 45-01-000778 по адресу: г. Дубоссары, ул. Ленина, 67/2 подлежат удовлетворению.

Рассмотрев исковое заявление Бака В.Н. к Гуртовому А.Ф. о признании зарегистрированного права землепользования земельным участком отсутствующим Арбитражный суд считает данный иск не подлежащим удовлетворению по следующим основаниям.

В силу пункту статьи АПК ПМР заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прави законных интересов.

В статье  12 ГК ПМР предусмотрены способы защиты гражданских прав , а также указано, что защита гражданских прав осуществляется и иными способами, предусмотренными законом. При этом избираемый способ защиты в случае удовлетворения требований истца должен привести к восстановлению его нарушенных или оспариваемых прав.

Из смысла положений статей  1, 12 ГК ПМР и статьи 4 АПК ПМР   следует, что условием предоставления судебной защиты лицу, обратившемуся в суд с соответствующим требованием, является установление наличия у истца принадлежащего ему субъективного материального праваили охраняемого законом интереса, а также факта его нарушения непосредственно ответчиком. При этом реализация предусмотренных законом способов защиты гражданских правпутем предъявления иска в арбитражный суд возможна только в том случае, когда такое обращение в суд способно восстановить нарушенные или оспариваемые права и законные интересы.

Бака В.Н. обратился в Арбитражный суд с исковым заявлением к Гуртовому А.Ф. о признании зарегистрированного права землепользования отсутствующим.

Таким образом, заявляя исковые требования по настоящему делу, Бака В.Н. должен подтвердить достаточными и достоверными доказательствами, в том числе, обстоятельство наличие у истца материального права на иск по настоящему делу. То есть наличия права истца, которое может быть восстановлено путем удовлетворения такого иска. Тем самым, иск о признании права отсутствующим в отношении земельного участка подлежит удовлетворению по требованию истца, являющегося владельцем данного земельного участка

В материалы дела доказательств, подтверждающих владение Бака В.Н. оспариваемым земельным участком, не представлено.

Кроме того, Арбитражным судом установлено, право на земельный участок площадью 13,6 кв. м., в параметрах: 2,20 м на 6,20 м выделялось Бака В.Н. в нарушение действующего законодательства, и впоследствии был отменен акт являющейся основанием для предоставления ему земельного участка, и в связи с чем признается отсутствующим, следовательно, у Бака В.Н. отсутствует право, подлежащее защите путем предъявления иска к Гуртовому А.Ф. о признании зарегистрированного права землепользования отсутствующим.

Доводы искового заявления Бака В.Н., связанные с отсутствием у Гуртового А.Ф. права на земельный участок ввиду нарушения процедуры согласования границ землепользования и формирования земельного участка со ссылкой на подпункт в) пункта 1 статьи 86 ЗК ПМР, статью 164 ЗК ПМР, статью 180 ЗК ПМР отклоняются Арбитражным судом ввиду того, что не могут повлиять на исход дела.

Доводы о незаконности действий Государственной администрации Дубоссарского р-на и г. Дубоссары со ссылкой на акт мероприятия по контролю (надзору) Службы государственного надзора ПМР от 30 января 2015 года № 0415, предписание Службы государственного надзора ПМР от 30 января 2015 года № 0137, письмо Службы государственного надзора ПМР от 4 марта 2015 года, исх. № 02-04/1691 отклоняются Арбитражным судом ввиду того, что законность действий и решений государственной администрации Дубоссарского р-на и г. Дубоссары не является предметом рассмотрения настоящего дела.

Также по данным основаниям отклоняются доводы и доказательства, представленные Бака В.Н. в связи с незаконными, по его мнению, действиями МУП «Дубоссарское БТИ».

Представленные Бака В.Н. в материалы дела копии планов строения объекта по адресу г. Дубоссары, ул. Ленина д.67/2, схемы, проект на реконструкцию фасада здания со строительством пристройки и перепланировки помещений по ул. Ленина 67/2 в городе Дубоссары, решение о разрешении производства проектных работ, схема проектируемых работ по реконструкции фасада здания со строительством пристройки, разрешение на строительство, разрешение на производство работ, копия технического паспорта на кафе «Экспресс», справка МУП «Дубоссарское бюро технической инвентаризации» на имущество в г. Дубоссары, ул. Ленина д.67/2, договор купли-продажи от 29 мая 2008 года касаются непосредственно объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу г. Дубоссары ул. Ленина д. 67/2. При этом, как установлено ранее, в материалах дела отсутствуют доказательства отношения спорного земельного участка к данному объекту недвижимого имущества и расположения данного объекта недвижимого имущества либо его части на спорном земельном участке.

В материалы дела представлены часть документов, заверенных надлежащим образом из инвентарного дела объекта, расположенного по адресу г. Дубоссары, ул. Ленина, д. 67/2. Оригинал инвентарного дела был исследован Арбитражным судом с участием лиц, участвующих в деле, в ходе судебного заседания 4 декабря 2018 года. Из материалов инвентарного дела также не следует, что объект недвижимого имущества, принадлежащий Бака В.Н., расположен на спорном земельном участке. Кроме того, в справке техника, производившего учет технических изменений в домовладениях от 12 марта 2018 года указано, что Бака В.Н. достроены пристройка Б2, б3, б4. , а пристройка К1 уже есть на плане по адресу: ул. Ленина 67 в г. Дубоссары.

В связи с чем перечисленные выше доказательства не подтверждают права Бака В.Н. на спорный земельный участок. Спор относительно объектов недвижимого имущества, в том числе пристройкилит К1, в настоящем деле не подлежит рассмотрению.

По указанным выше обстоятельства перечисленные выше доказательства, связанные с объектом недвижимого имущества, расположенного в г. Дубоссары, по ул. Ленина, д 67/2 отклоняются Арбитражным судом как не имеющие значения для рассмотрения настоящего дела.

При данных обстоятельствах исковое заявление Бака В.Н. к Гуртовому А.Ф. о признании зарегистрированного права отсутствующим удовлетворению не подлежит ввиду отсутствия у истца права на иск.

При вынесении судебного решения Арбитражный суд должен распределить судебные расходы в соответствии с правилом, закрепленным в статье 84 АПК ПМР. При подаче искового заявления Бака В.Н. уплачена государственная пошлина, что подтверждается квитанцией от 21 июня 2018 года № 29082-17396. Так как требования Бака В.Н. удовлетворению не подлежат, следовательно, уплаченная им государственная пошлина не подлежит возврату.

Гуртовой А.Ф. освобожден от оплаты государственной пошлины в силу подпункта 3) пункта 1 статьи 5 закона ПМР «О государственной пошлине», в связи с чем при подаче встречного искового заявления им государственная пошлина не оплачивалась.

Так как исковые требования Гуртового А.Ф. подлежат удовлетворению, Арбитражным судом в силу пункта 2 статьи 82 АПК ПМР государственная пошлина за подачу встречного искового заявления подлежит взысканию с Бака В.Н. в доход республиканского бюджета.

По запросу Арбитражного суда в материалы дела были представлены копии инвентарных дел на объекты недвижимости, расположенные в г. Дубоссары, ул. Ленина д.67, и ул. Ленина д.67/2. Согласно справке МУП «Дубоссарское БТИ» затраты на изготовление данных копий составляют 71, 38 рублей. В силу статьи 78 АПК ПМР Арбитражный суд полагает возможным отнести такие затраты к издержкам, связанным с рассмотрением дела. В соответствии с правилом пункта 1 статьи 84 АПК ПМР данная сумма подлежит взысканию с Бака В.Н. в пользу МУП «Дубоссарское БТИ».

На основании изложенного выше, руководствуясь статьями 113-116, 84 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики, Арбитражный суд

**Р Е Ш И Л:**

1. Исковые требования индивидуального предпринимателя Бака Владимира Николаевича оставить без удовлетворения.

2. Встречные исковые требования индивидуального предпринимателя Гуртового Анатолия Федоровича удовлетворить.

Право долгосрочного пользования земельным участком: площадью 13,64 кв. м., в параметрах: 2,20 м на 6,20 м, находящегося под частью завершенного строительством объекта - лит. К1 (пристройка) по адресу: г. Дубоссары, ул. Ленина, 67, и зарегистрированного в составе земельного участка под кадастровым номером: 45-01-000778 по адресу: г. Дубоссары, ул. Ленина, 67/2, зарегистрированное за индивидуальным предпринимателем Бака Владимиром Николаевичем признать отсутствующим.

3. Взыскать с Бака Владимира Николаевича в доход республиканского бюджета государственную пошлину в сумме 435 рублей.

4. Взыскать с Бака Владимира Николаевича судебные издержки в размере 71,38 рублей в пользу МУП «Дубоссарское БТИ».

Решение может быть обжаловано в течение 20 дней после принятия в кассационную инстанцию Арбитражного суда ПМР.

Судья Арбитражного суда

Приднестровской Молдавской Республики Григорашенко И.П.