|  |
| --- |
| 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**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| «25» января 2021 г. | | | | | | | Дело № 827/20-02 | | |
|  |  | | | |  |  | |  | |
| г. Тирасполь | |  |  |  | | | | |  |
|  |  | | | |  |  | |  | |

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Е.В.Качуровской, рассматривая в открытом судебном заседании дело по заявлению открытого акционерного общества «Агентство по оздоровлению банковской системы» (г.Тирасполь, ул.25 Октября,71) о признании незаконным бездействия Государственной администрации г.Бендеры (г.Бендеры ул.Ленина,17),

с участием в судебном заседании представителя заявителя Мазан А.Д. (директор согласно выписки из ЕГРП на 17.11.2020г.), Вискун Е.С. (по доверенности №2/1 от 11.01.2021г.), представителей Государственной администрации г.Бендеры Русаковой Е.В. по доверенности от 22.01.2021 г. №01-19/80; Буковской Ю.О. по доверенности от 13.01.2021г. №01-19/22;

представителя заинтересованного лица ООО «Торгрынок» (г.Бендеры ул.Ак.Федорова. д.1 к.28) -Ананян К.Э. (директор согласно выписки из ЕГРП на 19.01.2021 г.),

**У С Т А Н О В И Л:**

ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» (далее – заявитель, Агентство) обратилось в Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики (далее Арбитражный суд, суд) с заявлением о признании незаконным бездействия Государственной администрации г.Бендеры (далее ГА г.Бендеры).

Определением от 01.01.2020 года заявление принято к производству.

Определением суда от 17.12.2020 г., вынесенным в соответствии со ст.128 п.3 АПК ПМР без его составления в виде отдельного судебного акта (протокольным), к участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечено ООО «Торгрынок».

Дело рассмотрено по существу и резолютивная часть решения объявлена 25.01.2021 года. Мотивированное решение изготовлено 29.01.2021 года.

**Заявитель** свои требования обосновал следующим.

05 февраля 2019 года определением Арбитражного суда ПМР в рамках дела №488/15-(10)06 утверждено мировое соглашение, в соответствии с которым ООО «Лептаря» в счет частичного погашения задолженности по кредитным договорам передал в собственность Агентству недвижимое имущество, а также торговые контейнеры - 623 штук, расположенные на земельном участке общей площадью 12 000 кв.м. (включая имущественное право на данный земельный участок) по адресу: г. Бендеры ул. Суворова, 4а.

11 марта 2019 года Агенство зарегистрировало за собой право собственности на объекты недвижимости и 01 апреля 2019 года обратилось в адрес ГА г. Бендеры с заявлением о выделении соответствующего земельного участка в пользование (письмо исх. № 2/104). 19 апреля 2019 года исх. № 2/128 в адрес ГА г. Бендеры, были направлены дополнительные документы.

Однако, до настоящего времени решение о выделении земельного участка не принято, что нарушает права и законные интересы заявителя и создает препятствия для осуществления экономической деятельности.

На основании вышеизложенного, Агенство просит суд признать незаконным бездействие Государственной администрации г.Бендеры в части не вынесения Решения о предоставлении ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» права долгосрочного пользования сроком на 99 лет земельного участка по улице Суворова, 4 «а» под комплекс строений, а также обязать Государственную администрацию г.Бендеры вынести Решение о предоставлении ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» права долгосрочного пользования сроком на 99 лет земельным участком площадью 1,0213 га по адресу: г. Бендеры, улица Суворова, 4 «а» (категория земель – земли населенных пунктов) под комплекс строений, присвоить кадастровый номер 32-01-001044 и заключить соответствующий договор.

**В судебном заседании** 20.01.2021 г. представитель заявителя, в связи с допущенной технической ошибкой,уточнил требования в части площади земельного участка, которую просит предоставить на праве долгосрочного пользования. А именно, просил суд обязать ГА г.Бендеры вынести решение о предоставлении права долгосрочного пользования земельным участком площадью 1,0180 га по ул.Суворова 4 «а» в г.Бендеры. В остальной части требования оставил без изменений.

**Представители заявителя** в ходе рассмотрения дела поддержали заявленные требования, просили их удовлетворить по основаниям, указанным в заявлении и представленных суду письменных пояснениях. Дополнительно суду пояснили, что на основании утвержденного судом мирового соглашения, кроме недвижимости по ул.Суворова 4а заявителю было передано и недвижимое имущество по ул.Ленинградской 11а в г.Бендеры. Заявитель 01.04.2019 г. обратился в ГА г.Бендеры с двумя заявлениями о выделении указанных земельных участков, приложив к ним одинаковые пакеты документов. 23.10.2019 г. государственной администрацией было принято решение о выделении земельного участка по ул.Ленинградской 11 а, заключен договор долгосрочного землепользования. Однако решение о выделении земельного участка по ул.Суворова, 4 а, по неизвестным причинам до сих пор не принято.

Также пояснили, что комплекс представляет собой вещевой рынок, на территории которого расположены торговые контейнеры - 623 шт. общей стоимостью 1 900 000,00 рублей ПМР, которые также были переданы Агентству на основании мирового соглашения в счет погашения обязательств по кредитным договорам.

Отсутствие имущественных прав на земельный участок в том объеме, из которого стороны исходили при заключении Мирового соглашения, приведет к уменьшению стоимости приобретённого Агентством актива на сумму свыше 9 000 000,00 рублей (стоимость имущественного права на земельный участок 7 200 000,0 (8 000 000,00 (стоимость комплекса) - 800 000,00 (стоимость капитальных строений) + 1 900 000,00 стоимость торговых контейнеров, которые невозможно использовать без земельного участка. Как следствие Агентство не сможет своевременно погасить принятые в рамках Закона о стабилизации кредитные обязательства на приобретение данного актива, что также повлечет для Агентства убытки в виде штрафных санкций.

Кроме прямых убытков в сумме свыше 9 000 000,00 рублей, Агентство так же понесет упущенную выгоду, а именно от сдачи торговых контейнеров в аренду и убытки и для местного бюджета. Таким образом, бездействие Госадминистрации нарушает права заявителя и создает препятствия для осуществления экономической деятельности.

**Представители государственной администрации по г.Бендеры** возражали против удовлетворения заявления. Представили отзывы в письменном виде, указав в них, что в силу подп.в) п.1 ст.40 Земельного кодекса ПМР определение Арбитражного суда ПМР об утверждении мирового соглашения является основанием для регистрации в ЕГРП за заявителем именно прав аренды на земельный участок, учитывая, что договор долгосрочного пользования, заключенный в 2011 г. с ООО «Лептяря», последним зарегистрирован не был. Кроме того, заявителю на его обращение от 01.04.2019 г., 16.12.2020 дан ответ об отсутствии оснований для принятия решения о предоставлении земельного участка, в связи с чем, бездействие устранено во внесудебном порядке, предмет оспаривания отсутствует. Также указывают, что заявителем представлен Акт согласования границ, не подписанный всеми смежными землепользователями.

**Представитель ООО «Торгрынок»** поддержал заявленные требования, полагал, что они являются обоснованными. Суду устно пояснил, что в декабре 2018 г. ООО «Торгрынок» на основании постановления судебного исполнителя были переданы объекты недвижимости лит.Е,Ж, З, И и другие, по адресу: г.Бендеры, ул.Суворова 4 а, ранее принадлежавшие ООО «Лептаря». 07.12.2018 г. ООО «Торгрынок» зарегистрировало право собственности на указанные объекты и 10.12.2018 г. обратилось в Государственную администрацию г.Бендеры с заявлением о выделении земельного участка под объекты недвижимости, расположенные по ул.Суворова 4 «а» в г.Бендеры. 12.04.2019 г. Государственной администрацией было принято решение о выделении ООО «Торгрынок» четырех земельных участков, общей площадью 799 кв.м. в пределах земельного участка площадью 10 979 кв.м. кадастровый № 32-01-001044, ранее принадлежавшего ООО «Лептаря», выделенным земельным участкам присвоены кадастровые номера № 32-01-001044/1 - № 32-01-001044/4, и изменен адрес с Суворова, 4 «а» на Суворова 4 «а/1»- Суворова 4 «а/4». Не возражает против выделения оставшейся после выделения площади земельного участка 10 180 кв.м. заявителю.

**Арбитражный суд**, рассмотрев материалы дела, обозрев материалы кадастрового дела № 32-01-001044, представленного представителями ГА г.Бендеры, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, и исследовав представленные ими доказательства, приходит к выводу о том, что заявленные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В силу п.1 статьи 130-10 АПК ПМР организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий (бездействия) органов государственной власти иных органов, должностных лиц, если полагают, что оспариваемое действие (бездействие) не соответствует закону или иному нормативному правовому акту и нарушает их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с частью второй пункта 3 статьи 130-12 АПК ПМР при рассмотрении вышеуказанной категории дел, Арбитражный суд осуществляет проверку оспариваемых действий (бездействия) на соответствие закону, иному нормативному правовому акту, наличие полномочий на их совершение, устанавливает, нарушают ли они права и интересы заявителя в сфере предпринимательской либо экономической деятельности.

Полномочия городской государственной администрации в части предоставления и прекращения прав на земельные участки установлены подп. б), в) статьи 14 Земельного кодекса ПМР, пунктом 2 Постановления Правительства ПМР от 28 апреля 2017 г. № 90 «О разграничении полномочий между республиканскими органами государственной власти и местными органами власти по предоставлению (прекращению) прав пользования земельными участками и переводу земель из одной категории в другую».

Как установлено судом, 17.03.2011 г. за ООО «Лептаря» на основании договора аренды земельного участка от 11.06.1997 г. были зарегистрированы права арендатора на земельный участок, площадью 12 000 кв.м. (категория земель: земли населенных пунктов) по адресу: г.Бендеры ул.Суворова 4 «а», что подтверждается выписками из ЕГРП на 01.04.2019 г., 11.12.2020 г.

Решением Государственной администрации г.Бендеры от 21.12.2011 г. № 1561 договор аренды был расторгнут, ООО «Лептаря» предоставлен в долгосрочное пользование земельный участок площадью 1,0979 га по тому же адресу (категория: земли населенных пунктов, кадастровый номер 32-01-001044) и заключен договор долгосрочного пользования. Пунктом 4 Решения определены границы прилегающей территории к земельному участку.

01.02.2019 г. в рамках рассматриваемого Арбитражным судом ПМР дела № 488/15-(10)06 между ОАО «Агенство по оздоровлению банковской системы» (истец) и ООО «Лептаря» (ответчик) было подписано мировое соглашение, согласно которому ООО «Лептаря» передал в собственность Агенства в счет имеющейся перед последним задолженности:

- комплекс строений, состоящий из: лит. А,П,П′, П², Б,В, Г, Г′, П, Д, расположенные на земельном участке общей площадью 12 000,00 кв.м., включая имущественное право на данный земельный участок, по адресу: г. Бендеры, ул. Суворова, 4а, стоимостью 8 000 000 рублей;

- торговые контейнеры в количестве 200 штук, общей стоимостью 900 000 рублей ПМР; торговые миниконтейнеры формирующие 8 торговых рядов на 310 торговых мест (310 штук), общей стоимостью 500 000 рублей; торговые контейнеры в количестве 113 штук, общей стоимостью 500 000 рублей;

а также недвижимое имущество по адресу г. Бендеры, ул. Ленинградская, 11а.

Передаваемое Имущество являлось предметом зарегистрированных в установленном порядке договоров залога от 07.04.2011г., от 11.07.2011г., от 15.10.2010г., заключенных в обеспечение исполнения обязательств ООО «Лептаря» по кредитным договорам.

Определением Арбитражного суда от 05.02.2019 г. по делу № 488/15-(10)06 подписанное сторонами мировое соглашение утверждено судом, определение вступило в законную силу.

11.03.2019 г. за ОАО «Агенство по оздоровлению банковской системы» на основании определения суда зарегистрировано право собственности на вышеуказанные объекты недвижимости, расположенные по адресу: г.Бендеры ул.Суворова, д. 4 «а», о чем выдано свидетельство, копия которого имеется в материалах дела.

01.04.2019 г. Агенство обратилось в государственную администрацию г.Бендеры с заявлением № 2/104 о рассмотрении вопроса о предоставлении в долгосрочное пользование земельного участка по адресу: г.Бендеры ул.Суворова, д.4 «а».

Кроме заявления представлены копия свидетельства о государственной регистрации права от 11.03.2019 г., выписка из ЕГРЮЛ в отношении Агенства, копии документов о праве пользования земельным участком по адресу : г.Бендеры ул.Суворова, д. 4 а.

19.04.2019 г. заявителем на основании письма ГА г.Бендеры от 18.04.2019 г. № 2138/01-18 сопроводительным письмом № 2/128 дополнительно направлены копии запрашиваемых документов: свидетельства о государственной регистрации юридического лица от 19.07.2017 г., мирового соглашения от 01.02.2019 г., определения Арбитражного суда ПМР об утверждении мирового соглашения от 05.02.2019 г., акта приема-передачи от 21.02.2019 г.

Получение государственной администрацией заявлений и приложенных ним документов, направленных 01 и 19 апреля 2019 г., подтверждается отметками на копиях данных заявлений, имеющихся в материалах дела, а также ответами ГА г.Бендеры от 26.11.2019 г. № 2138/01-18, от 16.12.2020 г. № 2138/01-18.

Кроме того, 10.12.2018 г. с заявлением о предоставлении земельного участка по ул.Суворова, 4 в госадминистрацию г.Бендеры обратилось ООО «Торгрынок». К заявлению было приложено свидетельство о государственной регистрации права собственности от 07.12.2018 г. на недвижимое имущество по тому же адресу.

12.04.2019 г. ГА г.Бендеры вынесено Решение № 520, которым ООО «Торгрынок» предоставлены в долгосрочное пользование земельные участки, общей площадью 799 кв.м. (191 кв.м., 427 кв.м., 145 кв.м., 36 кв.м.) из площади земельного участка, ранее предоставленного в долгосрочное пользование ООО «Лептаря», и одновременно в п.3 решения № 1561 от 21.12.2011 г. внесены изменения, уменьшена площадь предоставленного ООО «Лептаря» земельного участка с 1,0979 га до 1,0180 га.

Этим же решением принадлежащим ООО «Торгрынок» объектам недвижимости по ул Суворова 4 «а» присвоены почтовые адреса: ул.Суворова 4-а/1 – ул.Суворова 4- а/4 в г.Бендеры.

18.04.2019 г. между ООО «Торгрынок» и ГА г.Бендеры заключены соответствующие договоры № 30-33 долгосрочного пользования участками с кадастровыми номерами 32-01-001044/1 - 32-01-001044/1.

10.11.2020 г. ООО «Торгрынок» в связи с изменением почтовых адресов перерегистрировало право собственности на недвижимое имущество лит. И,З,Ж,Е, Е1, Е2,Е3,Е4 по ул.Суворова, 4 а/1 – ул.Суворова 4 а/4 в г.Бендеры (на основании постановления судебного исполнителя ТиБО ГССИ МЮ ПМР от 06.12.2018 г., Акта от 06.12.2018 г. передачи нереализованного имущества взыскателю в счет погашения долга, Решения ГА г.Бендеры № 520 от 12.04.2019 г., Решения собственника о выделении недвижимого имущества из комплекса строений от 09.11.2020 г.).

04.06.2019 г. в ЕГРП за ООО «Торгрынком» зарегистрированы права долгосрочного пользования на земельные участки общей площадью 799 кв.м. по ул.Суворова, 4 –а/1 - ул.Суворова, 4-а/4 в г.Бендеры.

Вышеуказанные обстоятельства подтверждаются копиями свидетельств о регистрации права от 10.11.2020 г., от 04.06.2019 г., решения № 520 от 12.04.2019 г., договоров от 18.04.2019 г. № 30-33, выписками из ЕГРП на 11.12.2020 г., на 25.12.2020 г.

Информация о рассмотрении заявления о выделении земельного участка в адрес заявителя на протяжении более полутора лет не поступала.

Считая незаконным бездействие государственной администрации г.Бендеры в части невынесения Решения о предоставлении Агенству в долгосрочное пользование земельного участка по ул.Суворова,4«а» в г.Бендеры, площадью 1,0213 га (после уточнения требований-1,018 га), как не соответствующим п.1 статьи 44, п.1 ст.23, п.1 ст.53 Земельного кодекса ПМР, п.1 ст.285, п.1 ст.291 Гражданского кодекса ПМР, последний обратился в Арбитражный суд с указанным заявлением.

Поскольку до настоящего времени не принято Решение о выделении земельного участка в соответствии с п.3 ст.61 Земельного кодекса ПМР (далее ЗК ПМР), срок обращения в суд, установленный п.3 ст.130-10 АПК ПМР, заявителем не пропущен.

03.11.2020 г., то есть после обращения заявителя в суд, Решением ГА г.Бендеры № 001492 прекращено право ООО «Лептаря» долгосрочного пользования земельным участком, площадью 1,0180 га, на основании ходатайства ООО «Лептаря» от 07.09.2020 г. в связи с переходом права собственности на недвижимость по ул.Суворова 4 «а» Агенству и ООО «Торгрынок». Данным решением признан расторгнутым ранее заключенный с ООО «Лептаря» договор землепользования № 174 от 21.12.2011 г.

16.12.2020 г., то есть после обращения заявителя в суд, письмом № 2138/01-18 ГА г.Бендеры в лице главы, заявителю сообщено об отсутствии оснований для предоставления испрашиваемого земельного участка.

Как следует из п.1,2 ст.4 ЗК ПМР, земельное законодательство ПМР основывается на Конституции ПМР и состоит из настоящего Земельного кодекса, принимаемых в соответствии с ним законов и иных нормативных правовых актов ПМР. Нормы права, регулирующие земельные отношения, содержащиеся в других законах, должны соответствовать настоящему Кодексу. В случае противоречия, применяется настоящий Кодекс.

В силу п.1,3 статьи 61 ЗК ПМР, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков направляют заявление в соответствующий орган, обладающий правом предоставления земельных участков.

Уполномоченным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы землеустройства, по поступившему заявлению обеспечивается подготовка необходимых материалов и принимается одно из следующих решений:

а) о предоставлении (передаче) земельного участка;

б) об отказе в предоставлении (передаче) земельного участка (с мотивировкой отказа).

Решение о выделении земельного участка принимается и выдается в срок, предусмотренный пунктом 1 статьи 44 ЗК ПМР, а именно, в месячный срок со дня подачи заявителем заявления о выделении земельного участка.

Принятое соответствующими органами решение, в силу подпункта а) пункта 6 ст.61 ЗК ПМР, является основанием для государственной регистрации прав на землю.

Как установлено пунктом 1 ст. 53 ЗК ПМР, при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, принадлежавшее владельцу, пользователю, арендатору земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю переходят имевшиеся у прежнего собственника права на ту часть земельного участка, которая занята зданием, строением, сооружением и необходима для его использования, если иное не предусмотрено договором или настоящим Кодексом.

Согласно пункта5 ст.23 ЗК ПМР если из закона, решения о предоставлении земли, находящейся в государственной собственности, или договора не вытекает иное, собственник здания или сооружения имеет право долгосрочного пользования частью земельного участка, на котором расположено это недвижимое имущество.

В силу статьи 291 ГК ПМР, при переходе права собственности на здание или сооружение принадлежавшее пользователю и (или) владельцу земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания (сооружения) переходят соответствующие права на земельный участок, определяемые соглашением сторон.

Если иное не предусмотрено договором об отчуждении зданияили сооружения, к приобретателю переходит право землепользования на ту часть земельного участка, которая занята зданием (сооружением) и необходима для его использования.

Исходя из вышеприведенных норм, переход права собственности на недвижимое имущество влечет переход имевшихся у прежнего собственника прав на ту часть земельного участка, которая занята строением и необходима для его использования. Исключение составляют предусмотренные договором случаи перехода большего объема прав на принадлежащий пользователю участок.

Как установлено судом в ходе рассмотрения дела, мировым соглашением от 01.02.2019 г. кроме недвижимого имущества, расположенного на земельном участке по ул.Суворова, 4 а, площадью 12 000 кв.м., заявителю переданы имевшиеся у ООО «Лептаря» имущественные права на указанный земельный участок, являвшиеся предметом рассмотрения дела № 488/15-(10)06. Определение суда об утверждении мирового соглашения оспорено не было, вступило в законную силу.

В силу п.2 ст. 99 ЗК ПМР судебное решение, установившее земельные права, является юридическим основанием, при наличии которого соответствующие органы, к ведению которых отнесены вопросы землеустройства, обязаны выдать документы, подтверждающие земельные права, а также план или чертеж границ земельного участка.

На момент подписания мирового соглашения и обращения Агентства в ГА г.Бендеры с заявлением о выделении земельного участка (01.04.2019 г.) у ООО «Лептаря» фактически имелись права долгосрочного пользования земельным участком, площадью 10 979 кв.м., несмотря на то, что запись в ЕГРЮЛ о принадлежащем ему праве аренды на участок, площадью 12 000 кв.м. не была погашена. Поскольку заявителю переданы фактически имевшиеся у ООО «Лептаря» «имущественные права на земельный участок», оснований для отказа в выделении Агенству земельного участка по вышеуказанному адресу не имелось.

Из ответа ГА г.Бендеры от 29.01.2020 г. и других писем заявителю стало известно об уменьшении государственной администрацией площади земельного участка, ранее предоставленного ООО «Лептаря» с 12 000 кв.м. до 10 979 кв.м., затем до 10 180 кв.м.

При таких данных, обращение заявителя с требованием об обязании вынести Решение о предоставлении права долгосрочного пользования земельным участком именно площадью 10 180 кв.м., является логичным.

Принимая во внимание буквальное толкование условий мирового соглашения, имеющего договорной характер, которое должно учитываться как исключение из закона в силу п.1 ст.53, абз.2 п.5 ст.23 ЗК ПМР, ст.291 ГК ПМР, принятие Агенством по мировому соглашению в счет погашения долга с недвижимым имуществом, расположенном на земельном участке площадью 12 000 кв.м. также торговых контейнеров, оцененных во взаимосвязи с земельным участком, на котором они размещены, Агенство обоснованно обратилось в адрес ГА г.Бендеры с заявлением о предоставлении ему земельного участка по ул.Суворова, 4 а в г.Бендеры именно в долгосрочное пользование.

Учитывая наличие у заявителя на момент обращения в ГА г.Бендеры 01.04.2019 г. с заявлением о выделении земельного участка свидетельства о регистрации за ним права собственности на недвижимое имущество по ул.Суворова, 4 а, наличие свидетельства о регистрации за ООО «Лептаря» прав пользования участком, площадью 12 000 кв.м., не отмененного решения от 21.12.2011 г. № 1561 и не расторгнутого договора долгосрочного пользования земельным участком 10 979 кв.м., заключенного с ООО «Лептаря», вступившего в законную силу определения суда об утверждении мирового соглашения, заключенного с ООО «Лептаря», у Государственной администрации г.Бендеры не имелось оснований для отказа в предоставлении заявителю, как собственнику недвижимого имущества по ул.Суворова 4 «а», прав долгосрочного пользования на земельный участок по указанному адресу.

Однако государственной администрацией не было принято Решение ни о передаче заявителю прав пользования участком непосредственно под недвижимость, ни площадью 10 979 кв.м., ни площадью 10 180 кв.м. (числящейся до сих пор за ООО «Лептаря»).

Непринятие решения о предоставлении земельного участка в месячный срок в соответствии с подп.а) п.3 ст.61 и п.1 ст.44 ЗК ПМР противоречит вышеприведенным нормам, нарушает права и интересы заявителя и создает ему препятствия для осуществления экономической деятельности (ст.ст. 8,9 Закона ПМР «О стабилизации банковской системы ПМР»), нарушает его полномочия по реализации прав как кредитора в отношении приобретённых активов, их отчуждение, оформление прав долгосрочного пользования, что является обязательным в силу пункта 1 статьи 4 Закона ПМР «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним».

При таких данных является обоснованным и подлежит удовлетворению требование заявителя о признании незаконным бездействия ГА г.Бендеры, выразившееся в невынесении Решения о предоставлении Агентству права долгосрочного пользования сроком на 99 лет земельным участком по улице Суворова, 4 «а» в г.Бендеры, как не соответствующим подпункту а) пункта 3 статьи 61, пункту 1 статьи 44, пунктам 1,5 статьи 23, пункту 1 статьи 53, пункту 2 статьи 99 Земельного кодекса ПМР, пунктам 1,2 статьи 285, пунктам 1,2 статьи 289, ч.1 статьи 291 Гражданского кодекса Приднестровской ПМР.

Несостоятельна ссылка представителей государственной администрации на невозможность вынесения Решения ввиду непредставления заявителем необходимого пакета документов, а именно Акта согласования границ, в соответствии с Регламентом предоставления государственными администрациями городов (районов) ПМР государственной услуги «Выдача Решения о предоставлении права пользования (владения) земельным участком» (утвержден Постановлением Правительства от 8 июля 2019 г. № 248).

Указанный Регламент не был принят на момент подачи заявителем заявления в Государственную администрацию (01.04.2019г) и в период, когда должно было принято решение о выделении земельного участка (п.3 ст.61, п.1 ст.44 ЗК ПМР), вступил в силу значительно позже.

Более того, согласно п.23,24 указанного Регламента представление не в полном объеме документов, либо представление документов не соответствующих установленным требованиям, является основанием для отказа в приеме документов, а не отказа в вынесении решения о предоставлении земельного участка.

Также не установлена возможность отказа в выделении земельного участка при непредставлении заявителем Акта установления внешних границ в соответствии с пунктом 29 Приложения № 2 к Решению Государственной администрации № 789 от 13.05.2016 г. «Об утверждении перечня документов, выдаваемых в Службе «Одно окно» МУ «Управление градостроительства и землеустройства г.Бендеры».

Более того, как судом установлено, подписанный заявителем Акт установления внешних границ был направлен в адрес ГА г.Бендеры 09.10.2020 г.(исх.№ 2/323), что подтверждается копией, представленной представителем ГА г.Бендеры, а другие документы, кроме предоставленных, у заявителя не истребовались. При таких данных, отказ в предоставлении земельного участка по данному основанию противоречит п.5 ст.23,п.1 ст.53 ЗК ПМР, ст.291 ГК ПМР.

Кроме того, согласно п.3 ст.61, п.2 ст.55 ЗК ПМР, подготовка необходимых материалов по поступившему заявлению, в том числе и плана земельного участка, производится уполномоченным органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы землеустройства, и по материалам, подготовленным землеустроительными службами при государственных администрациях городов (районов) ПМР (пункт 2 Постановления Правительства ПМР от 28 апреля 2017 г. № 90 «О разграничении полномочий между республиканскими органами государственной власти и местными органами власти по предоставлению (прекращению) прав пользования земельными участками и переводу земель из одной категории в другую»).

Внешние границы участка площадью 10 979 кв.м. с кадастровым № 32-01-001044, находившегося с 2011 года на праве долгосрочного пользования у ООО «Лептаря», устанавливались и согласовывались в период принятия ГА г.Бендеры решения № 1561 от 21.12.2011 г. о предоставлении ООО «Лептаря» участка.

Внешние границы участков, общей площадью 799 кв.м., выделенных ООО «Торгрынок» из участка № 32-01-001044, а также границы оставшегося земельного участка, площадью 1,0180 га (ООО «Лептаря»), также установлены, согласовывались в период выделения участка ООО «Торгрынку».

Указанное подтверждается планом земельного участка с кадастровым № 32-01-001044 (Приложение к решению ГА № 520 от 12.04.2019 г. (землепользователь ООО «Лептаря»), представленным представителями государственной администрации, их пояснениями, а также пояснениями представителя ООО «Торгрынок».

Таким образом, учитывая, что план на земельный участок площадью 10 180 кв.м. имеется и графическое изображение участка не меняется, изготовление нового плана в силу п.1 ст.44 ЗК ПМР не требуется.

В любом случае, исходя из п.1 ст.55 ЗК ПМР, установление или уточнение границ земельного участка на местности в случаях, требующих отграничения земельного участка от других земель, производится на основании решения о предоставлении земельного участка, то есть после вынесения такого решения.

Также несостоятельны доводы представителей ГА о том, что определение суда об утверждении мирового соглашения является самостоятельным основанием для регистрации прав на земельный участок и нет необходимости в вынесении государственной администрацией Решения о выделении земли.

Согласно ответа начальника ГСРиН МЮ ПМР от 25.01.2021 г. №5-07/271-1 на запрос Агенства, обращение в ГСРиН МЮ ПМР с заявлением о регистрации соответствующих прав на землю возможно лишь после вынесения уполномоченным органом решения о предоставлении земельных прав и заключения соответствующего договора.

Следует отметить, что ЗК ПМР не содержит положений, исключающих возможность обращения в ГА с заявлением о вынесении Решения о предоставлении земельного участка при наличии определения суда об утверждении мирового соглашения. Более того, в силу п.2 ст. 99 ЗК ПМР при наличии указанного судебного акта, соответствующие органы, к ведению которых отнесены вопросы землеустройства, обязаны выдать документы, подтверждающие земельные права.

Неуказание Агенством в заявлении размеров земельного участка, о выделении которого последний обращался, также не может являться основанием для отказа заявителю в его предоставлении. Местоположение, испрашиваемое право на землю и основание для предоставления в заявлении были указаны.

Остальные доводы представителей ГА г.Бендеры суд также находит несостоятельными.

В связи с тем, что суд пришел к выводу о незаконности бездействия Государственной администрации выраженного в непринятии Решения о предоставлении заявителю права долгосрочного пользования земельным участком по ул.Суворова 4 «а» в г.Бендеры, суд в соответствии с подп.в) п.5 ст.130-13 АПК ПМР, полагает необходимым обязать Государственную администрацию г.Бендеры в месячный срок с момента вступления настоящего решения в законную силу вынести Решение о предоставлении Агентству в долгосрочное пользование сроком на 99 лет земельного участка площадью 1,0180 га (10 180 квадратных метров) по адресу: г. Бендеры, улица Суворова, 4 «а» (категория земель – земли населенных пунктов), из земельного участка с кадастровый номером 32-01-001044 (на 12.04.2019 г.), и в соответствии с пунктом 1 статьи 23 ЗК ПМР, п.1 ст.438, п.1,2 ст.285 ГК ПМР, подготовить проект договора долгосрочного пользования земельным участком, подписать и направить его в месячный срок в адрес Агентства.

Иной способ устранения допущенных ГА г.Бендеры нарушений не будет способствовать восстановлению прав заявителя, нарушаемых на протяжении длительного периода времени (около двух лет).

В соответствии со ст.84 АПК ПМР при вынесении решения суд обязан распределить судебных расходы. Вместе с тем, ГА г.Бендеры в силу подп.8) п.2 ст.5 Закона ПМР «О государственной пошлине» освобождена от уплаты госпошлины.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 113-116,130-13 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики, Арбитражный суд ПМР,

**Р Е Ш И Л:**

1.Удовлетворить требования ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы».

2. Признать бездействие Государственной администрации г. Бендеры, выразившееся в невынесении на основании заявления от 01.04.2019 г. №2/104 Решения о предоставлении ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» права долгосрочного пользования сроком на 99 лет земельным участком по улице Суворова, 4 «а» в г.Бендеры, незаконным, как не соответствующим подпункту а) пункта 3 статьи 61, пункту 1 статьи 44, пунктам 1,5 статьи 23, пункту 1 статьи 53, пункту 2 статьи 99 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики, пунктам 1,2 статьи 285, пунктам 1,2 статьи 289, части 1 статьи 291 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики.

3. Обязать Государственную администрацию г. Бендеры в месячный срок с момента вступления настоящего решения в законную силу вынести с соблюдением п.4 статьи 61 Земельного кодекса Приднестровской Молдавской Республики Решение о предоставлении ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы» в долгосрочное пользование сроком на 99 лет земельного участка площадью 1,0180 га (10 180 квадратных метров) по адресу: г. Бендеры, улица Суворова, 4 «а» (категория земель – земли населенных пунктов), из земельного участка с кадастровый номером 32-01-001044 (на 12.04.2019 г.), подготовить проект договора долгосрочного пользования земельным участком, подписать и направить его в месячный срок в адрес ОАО «Агентство по оздоровлению банковской системы».

Решение может быть обжаловано в кассационную инстанцию Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики в течение 15 дней со дня его принятия.

**Судья Арбитражного суда**

**Приднестровской Молдавской Республики Е.В.Качуровская**