PIGD №2-23070261-23-3-13092023
Дело №3-75/2023

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ ЗАКОНА

Резолютивная часть решения оглашена 02 марта 2026 года в м. Комрат.

Мотивированное решение по делу составлено 11 мая 2026 года в м. Комрат.

Суд Комрат, местонахождение мун. Комрат (Центральный офис)
в составе:
Председательствующего, Судьи, наделенного
полномочиями по рассмотрению
административных исков Храпаков В.Ф.,
секретаря судебного заседания Ангельчева М.,

с участием:
истца Патраман В.,
представителя истца, адвоката Кочу М.,
третьего лица Анастасов В.,
представителя третьего лица, адвоката Жеков Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по административному иску Патраман Владимира к Примару мун.Комрат, Примэрии мун.Комрат, Аукционной комиссии Примэрии мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету, с третьими лицами: Анастасов Вадимом, Анастасова Ниной, Арнаут Александром:

1) об аннулировании, как изданных в нарушение закона и ущемляющих права Патраман В., следующих решений Комратского муниципального совета, принятых в отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****площадью *****га:

- пункта 1.31 решения Комратского муниципального совета №4/13 от 29 апреля 2022 г. «Об инициировании кадастровых работ»;

- пункта 1 (7 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №8/26 от 29 июля 2022 г. «Об утверждении кадастровых материалов по разграничению земель публичной собственности в черте населенного пункта АТЕ Комрат»;

- пункта 1 (12 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №10/32 от 23 сентября 2022 г. «Об утверждении списка объектов недвижимого имущества публичной собственности АТЕ Комрат»;

2) об аннулировании, как незаконных и ущемляющих права Патраман В., следующих решений Аукционной комиссии примэрии мун.Комрат, принятых в отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****площадью *****га:

- решения аукционной комиссии о признании несостоявшимся аукциона в связи с отсутствием кворума, отраженного в протоколе аукционной комиссии при примэрии мун. Комрат за №1/2 от 17.02.2023 г.;

- решения аукционной комиссии №1/1 от 21.02.2023 г. в части выставления на аукцион земельного участка к.к. *****по ул. ***** площадь *****га (лот №2 аукциона по продаже);

- решения аукционной комиссии №1/2 от 17.03.2023 г. «Об утверждении протоколов аукциона от 17.03.2023 г.» в части продажи земельного участка к.к.*****ул. ***** площадь *****га (лот №2 аукциона по продаже, победитель Анастасов Вадим);

3) об установлении ничтожности договора купли-продажи №1-325 от 18.04.2023 года, заключенного между примэрией мун. Комрат и Анастасов Вадимом в отношении земельного участка с к.к.*****, применив последствия его ничтожности согласно ст.331 ГК,

У С Т А Н О В И Л:

16 мая 2023 года, истец Патраман Владимир обратился в Суд Комрат с административным иском к Примару мун.Комрат, Примэрии мун.Комрат, Аукционной комиссии Примэрии мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету:

1) об аннулировании как изданных в нарушение закона и ущемляющих права Патраман В. следующих решений Комратского муниципального совета, принятых в отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****площадью 0, *****га:

- пункт 1.31 решения Комратского муниципального совета №4/13 от 29 апреля 2022 г. «Об инициировании кадастровых работ»;

- пункт 1 (7 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №8/26 от 29 июля 2022 г. «Об утверждении кадастровых материалов по разграничению земель публичной собственности в черте населенного пункта АТЕ Комрат»;

- пункт 1 (12 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №10/32 от 23 сентября 2022 г. «Об утверждении списка объектов недвижимого имущества публичной собственности АТЕ Комрат»;

2) об аннулировании как незаконных и ущемляющих права Патраман В. следующих решений Аукционной комиссии примэрии мун.Комрат, принятых в отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****площадью 0, *****га:

- решения аукционной комиссии о признании несостоявшимся аукциона в связи с отсутствием кворума, отраженное в протоколе аукционной комиссии при примэрии мун. Комрат за №1/2 от 17.02.2023 г.;

- решения аукционной комиссии №1/1 от 21.02.2023 г. в части выставления на аукцион земельного участка к.к. *****по ул. ***** площадь 0, *****га (лот №2 аукциона по продаже);

- решения аукционной комиссии №1/2 от 17.03.2023 г. «Об утверждении протоколов аукциона от 17.03.2023 г.» в части продажи земельного участка к.к. *****ул. ***** площадь 0, *****га (лот №2 аукциона по продаже, победитель Анастасов Вадим).

Фактические и правовые основания административного иска.

29 апреля 2022 г. Комратским муниципальным советом было принято решение №4/13 «Об инициировании кадастровых работ», в соответствии с п.1.31 которого были инициированы кадастровые работы на землях собственности органа местного публичного управления АТЕ Комрат АТО Гагаузия по разграничению (делимитация) земельного участка на границе кадастровых секторов *****и *****, угол ул. *****с целью последующего вынесения на аукцион 29 июля 2022 г. Комратским муниципальным советом было принято решение №8/26 «Об утверждении кадастровых материалов по разграничению земель публичной собственности в черте населенного пункта АТЕ Комрат», в соответствии с которым были утверждены представленные кадастровые материалы по разграничению земель (act de inventariere, Lista, Planul de contur, Act de stabilire a hotarelor terenului cu anexă, Proces-verbal, Act de constatare pe teren, Planul geometric elaborat pentru terenul) и границы земель публичной собственности, находящихся в ведении органа местного публичного управления АТЕ мун. Комрат АТО Гагаузия согласно приложенной таблицы. Под номер 7 в таблице значится земельный участок в черте населенного пункта по ул. ***** под кадастровым номером *****, площадью *****га.

23 сентября 2022 г. Комратским муниципальным советом было принято решение №10/32 «Об утверждении списка объектов недвижимого имущества публичной собственности АТЕ Комрат», в соответствии с которым был утвержден список объектов недвижимого имущества публичной собственности, находящихся в ведении органа местного публичного управления АТЕ Комрат АТО Гагаузия в соответствии с кадастровыми материалами по разграничению земель (act de inventariere, Lista, Planul de contur, Act de stabilire a hotarelor terenului cu anexă, Proces-verbal, Act de constatare pe teren, Planul geometric elaborat pentru terenul) и границы земель публичной собственности согласно приложенной таблицы. Под номер 12 в таблице значится земельный участок в черте населенного пункта по ул. ***** под кадастровым номером *****площадью *****га.

Обжалуемые решения были получены 05 мая 2023 г., после подачи соответствующего запроса в органы местного публичного управления.

Вышеуказанные решения местного совета являются незаконными, подлежат отмене как незаконные и ущемляющие истца в правах по следующим основаниям.

В соответствии с положениями ст.16 ч.2 п.c) и п.d) Закона «О формировании объектов недвижимого имущества» в ходе исследования возможности формирования объекта недвижимого имущества устанавливается:

- сохраняется ли первоначальное назначение объекта недвижимого имущества;
- какое влияние окажет формирование данного объекта недвижимого имущества на использование смежных объектов недвижимого имущества, в том числе на доступ к дорогам; выявлены ли и указаны ли правообладатели, права которых могут быть нарушены при формировании данного объекта недвижимого имущества;

Наряду с изложенным, согласно ст.17 ч.2 п.c) вышеуказанного Закона при формировании объекта недвижимого имущества требуется согласие собственников смежных объектов недвижимого имущества, права которых могут быть нарушены при формировании объекта.

Истцу на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером *****, площадью 0, 06 га, являющийся соседним со сформированным земельным участком под кадастровым номером *****.

Вследствие принятия местным советом обжалуемых решений по формированию земельного участка под кадастровым номером *****и регистрации права собственности на него, истец лишен возможности использования принадлежащего ему смежного земельного участка с кадастровым номером *****, поскольку отсутствует доступ к дороге по ул. Ленина, существовавший ранее до принятия решений Комратским муниципальным советом.

Другим основанием незаконности обжалуемых решений это нарушения охранной зоны сети природного газа, проходящего через указанный земельный участок.

Факт наличия подземного газопровода на сформированном земельном участке подтверждён решением аукционной комиссии №1/1 от 21.02.2023 г., в котором прямо указано, что земельный участок обременен подземным газопроводом среднего давления. Это же было указано и в информационном сообщении, опубликованном в Мониторул Официал.

В соответствии с положениями ст.52 ч.(1) и ч.(2) ЗК РМ землями промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения признаются земли, предоставленные органами местного публичного управления для размещения и эксплуатации административных, бытовых, вспомогательных

строений и сооружений промышленных, горнодобывающих, транспортных и других предприятий, учреждений и организаций, строительства подъездных путей и инженерных коммуникаций, организации промышленного производства, строительства транспортных магистралей, прокладки линий связи и электропередачи.

Размеры земельных участков, предоставляемых для указанных целей, определяются в соответствии с утвержденными нормами и проектно-технической документацией, а отвод участков осуществляется с учетом очередности их освоения.

В соответствии с п.2 Положения об охранных зонах сетей природного газа, утвержденного Постановлением Правительства № 1104 от 14 ноября 2018 г. (далее Положения) охранные зоны сетей природного газа являются зонами, в которых устанавливаются запреты на доступ лиц, размещение сооружений и характер мероприятий, которые могут проводиться с целью обеспечения постоянного доступа операторов передающей или распределительной систем для реализации мероприятий по эксплуатации, обслуживанию, текущему мониторингу, в том числе реализации вмешательств в срочном режиме, и исключения возможного повреждения сетей природного газа.

Пункт 13 п/п.1 вышеназванного Положения закрепляет, что в состав распределительных сетей природного газа входят следующие объекты:

внешние трубопроводы природного газа вне и в пределах населенных пунктов, подземные, наземные, надземные и подводные, с вентилями закрытия на них;

Пункт 41 Положения предусматривает, что для исключения повреждения распределительных сетей природного газа и связанных с ними объектов устанавливаются охранные зоны:

1) вдоль трасс внешних трубопроводов природного газа и сооружений систем газоснабжения в виде наземной поверхности, ограниченной условными линиями на расстоянии 2 м от оси трубопровода с каждой стороны;

Согласно п.7 Положения органы местного публичного управления принимают решения о выделении и отчуждении земельных участков любого назначения в зоне расположения сетей природного газа, при условии согласования проектов указанных решений системными операторами.

Как усматривается из схемы формирования земельного участка *****, согласование с ООО «Гагауз газ» осуществлено не было. Истцом был подан и соответствующий запрос в ООО «Гагауз газ» относительно наличия газопровода на сформированном участке и необходимости согласования при формировании указанного земельного участка.

Из ответа ООО «Гагауз-газ» от 20.04.2023 г. следует, что формирование земельного участка *****не было согласовано с ООО «Гагауз-газ» и

согласование невозможно, так как была нарушена охранная зона газопровода среднего давления, проходящего через указанный земельный участок.

II. В связи с незаконностью формирования земельного участка с кадастровым номером *****, являются незаконными и решения аукционной комиссии при примэрии мун. Комрат, принятые в отношении вышеуказанного земельного участка.

Так, решением аукционной комиссии при примэрии мун. Комрат №1/1 от 27.01.2023 г. было принято решение о выставлении на аукцион по продаже среди других лотов и лот №4 - продажа земельного участка к.к. *****ул. ***** площадь 0, *****га, порядок пользования - под строительство, шаг аукциона - 10%, минимальная цена- 120 000 лей.

Дата проведения аукциона была назначена на 17.02.2023 г. на 10.00 ч., а предельный срок представления заявления на участие до 15.02.2023 г. до 17.00 ч.

Истцом в установленные сроки была подана заявка на участие в аукционе по покупке вышеуказанного земельного участка с уплатой задатка в сумме 12 000 лей и платы за участие в аукционе.

03 февраля 2023 г. в Мониторул Офичиал было опубликовано объявление о проведении аукциона по продаже, в том числе и земельного участка с к.к. *****.

17.02.2023 г. истец пришел в примэрию мун. Комрат для принятия участия в аукционе. Но аукцион так и не начался, вышел представитель аукционной комиссии и сказал, что аукциона сегодня не будет и участникам аукциона позвонят и сообщат дополнительно о дате проведения аукциона.

Из протокола заседания аукционной комиссии за №1/2 от 17.02.2023 г. истцу стало известно, что в назначенное время кворум аукционной комиссии отсутствовал и далее отражено, что председателем аукционной комиссии было объявлено членам аукционной комиссии и участникам о несостоявшемся аукционе в связи с отсутствием кворума.

Решением аукционной комиссии №1/1 от 21.02.2023 г. было принято решение о выставлении на аукцион по продаже среди других лотов и лота №2 - продажа земельного участка к.к. *****ул. ***** площадь 0, *****га, порядок пользования - под строительство, шаг аукциона — 10%, минимальная цена - 150 000 лей. Земельный участок обременен подземным газопроводом среднего давления.

Согласно п.5 вышеуказанного решения №1/1 от 21.02.2023 г. аукцион был назначен на 17.02.2023 г. на 10.00 ч., а предельный срок представления заявления на участие до 15.02.2023 г. до 17.00 ч.

03 марта 2023 г. в Мониторул офичиал было опубликовано объявление о проведении аукциона по продаже земельного участка к.к. *****. Но уже указано, что аукцион будет проведен 17 марта 2023 г. в 10.00 ч.

Согласно решения аукционной комиссии №1/2 от 17.03.2023 г. «Об утверждении протоколов аукциона от 17.03.2023 г.» по лоту №2 - продажа земельного участка к.к. *****ул. ***** площадь 0, *****га был составлен протокол о результатах аукциона №2, цена продажи 165 000 лей, победителем объявлен Анастасов Вадим.

Решение аукционной комиссии, принятое на заседании №1/2 от 17.02.2023 г. о несостоявшемся аукционе, решение аукционной комиссии №1/1 от 21.02.2023 г. о выставлении на аукцион земельного участка к.к. *****ул. ***** площадь *****га, решения аукционной комиссии №1/2 от 17.03.2023 г. «Об утверждении протоколов аукциона от 17.03.2023 г.» в части продажи земельного участка к.к. *****ул. ***** площадь 0, *****га, подлежат отмене в связи с незаконностью и нарушением процедуры проведения аукциона.

По незаконности решения аукционной комиссии, принятого на заседании №1/2 от 17.02.2023 г. о несостоявшемся аукционе.

Во-первых, согласно п. 11 Положения об аукционах “с молотка” и “на понижение, утвержденного постановлением Правительства №136 от 10.02.2009 г. (далее Положение) не менее чем за 15 дней до начала аукциона продавец публикует в Официальном мониторе Республики Молдова и, при необходимости, в местных органах печати информационное сообщение о проведении аукциона.

Как было отмечено выше, объявление о проведении аукциона по продаже земельного участка к.к. *****было опубликовано в Мониторул Офичиал 03 февраля 2023 г. Аукцион был назначен на 17.02.2023 г. Согласно ст. 385 ч.1 ГК РМ если начало течения срока связано с определенным событием или моментом в течение дня, то день наступления события или момента не учитывается при исчислении срока.

Применительно к данной ситуации, начало для исчисления срока связано с датой аукциона (событие), а, следовательно, 17 февраля 2023 г. не учитывается при исчислении 15-дневного срока.

Указанное свидетельствует о том, что была нарушения процедура извещения о дате проведения аукциона, так как с даты публикации до проведения аукциона прошло 14 дней (если 03.02.2023 г. принять в расчет). Последующие действия по проведению аукциона также являются незаконными, в том числе, принятия решения о признании его несостоявшимся.

Во-вторых, основания для признания аукциона несостоявшимся указаны в Положении, а именно:

- на лоты, выставленные на аукцион, не зарегистрирован ни один участник (п.20 Положения)

- ни один из участников не изъявил желания приобрести объект (п.30 Положения)

- снятие объекта с аукциона в результате несоответствующих действий участников (п.31 Положения).

По другим основаниям, в том числе, в связи с отсутствием кворума аукционной комиссии, аукцион не может быть признан несостоявшимся.

В-третьих, из смысла и содержания Положения принимать решение о несостоявшихся торгах может только аукционная комиссия при наличии кворума, необходимого для принятия решения. 17.02.2023 г. отсутствовал кворум, а поэтому аукционная комиссия юридически не могла принять решение о признании аукциона несостоявшимся. Не мог принять такое решение и сам председатель аукционной комиссии, ввиду отсутствия у него таких полномочий, предусмотренных действующим законодательством.

В данном случае, орган публичной власти обязан был руководствоваться общими правилами осуществления административного производства, предусмотренным Административным кодексом.

Согласно ст.44 ч. 1 АК РМ участниками административного производства являются орган публичной власти, любое физическое и юридическое лицо, которое обратилось за возбуждением производства или в отношении которого производство возбуждено, а также любое другое лицо, привлеченное к участию в административном производстве органом публичной власти.

При отсутствии кворума, согласно ст.81 ч.(1) и ч.(2) АК РМ административное производство должно быть приостановлено и возобновлено при устранении оснований (явка членов аукционной комиссии) для приостановления, а не проводить повторно аукцион.

В этом же контексте следует указать на тот факт, что решение аукционной комиссии №1/1 от 27.01.2023 г. об установлении минимальный продажной цены земельного участка к.к. *****в сумме 120 000 лей никем не отменено, является действующим и соответственно порождает юридические последствия.

По незаконности решение аукционной комиссии №1/1 от 21.02.2023 г. о выставлении на аукцион земельного участка к.к. *****ул. ***** площадь *****га, решения аукционной комиссии №1/2 от 17.03.2023 г. «Об утверждении протоколов аукциона от 17.03.2023 г.» в части продажи земельного участка к.к. *****ул. ***** площадь 0, *****га.

Во-первых, на основании аргументов, указанных выше о незаконности признании несостоявшимся аукциона, назначенного на 17.02.2023 г., аукционная комиссия не имела законных оснований проводить повторно аукцион в отношении земельного участок с к.к. *****, изменять первоначальную цену, поскольку аукцион, назначенный на 17.02.2023 г. следовало приостановить. При этом были бы обеспечены права всех зарегистрированных участников аукциона, а также была бы соблюдена процедура, предусмотренная действующим законодательством.

Согласно ст.21 ч.1 АК РМ органы публичной власти и компетентные судебные инстанции обязаны действовать в соответствии с законом и иными нормативными актами.

Статья 31 АК РМ императивно указывает, что письменные индивидуальные административные акты и административные действия требуют обоснования.

В соответствии с положениями ст.32 ч.1 АК РМ административное производство организуется таким образом, чтобы его участникам был понятен каждый его этап.

Согласно ст.118 ч.1 и ч.3 АК РМ обоснование представляет собой административное действие, посредством которого излагаются соображения в пользу издания индивидуального административного акта. В обосновании указываются существенные правовые и фактические основания, учитываемые органом публичной власти при принятии решения. Из обоснования дискреционных решений должна быть ясна позиция, из которой исходил орган публичной власти при осуществлении дискреционного права.

(3) Полное обоснование является обязательным, составляет неотъемлемую часть индивидуального административного акта и обусловливает его законность.

Никаких обоснований при принятии обжалуемых решений, в том числе, изменения цены за 4 дня (с 17.02.2023 г. по 21.02.2023 г.), аукционная комиссия в вынесенном решении не привела, и аукционная комиссия либо члены указанной комиссии не должны действовать по принципу «мне так хочется».

Во-вторых, если обратиться к содержанию решения аукционной комиссии №1/1 от 21.02.2023 г. о выставлении на аукцион лотов, то согласно п.5 вышеуказанного решения аукцион был назначен на 17.02.2023 г. на 10.00 ч., а предельный срок представления заявления на участие до 15.02.2023 г. до 17.00 ч.

Из положений ст.30 ч.1 и ч.2 АК РМ органы публичной власти не могут принимать меры, имеющие обратную силу.

2) Органы публичной власти не могут принимать меры, затрагивающие окончательные правовые ситуации или приобретенные права, за исключением случаев, когда в соответствии с законом это крайне необходимо в общественных интересах.

При указанных обстоятельствах, 21 февраля 2023 г. аукционная комиссия не имела права принимать решения обратной силой о проведении аукциона 17.02.2023 г.

В-третьих, учитывая отсутствие решения аукционной комиссии о проведении аукциона 17 марта 2023 г., в указанную дату не мог проводиться аукцион, в том числе, по продаже земельного участка к.к. *****по ул. ***** площадь 0, *****га.

В объявлении, опубликованном в Мониторул Официал, в качестве основания для его публикации указано решение аукционной комиссии №1/1 от 21.02.2023 г. Никто кроме аукционной комиссии не праве устанавливать дату проведения аукциона. Таким образом, публикация в Мониторул официал объявления о проведении аукциона 17.03.2023 г. в отсутствии решения аукционной комиссии является неправомерной, как и вся последующая процедура принятия заявлений на участие, оплата за участие и задатка, проведение самого аукциона и т.д.

В-четвертых, даже если теоретически допустить, что процедура проведения повторного аукциона соответствовала бы положениям действующего законодательства, в нарушение п. 11 Положения, объявление о его проведении было опубликовано за 14 дней до проведения аукциона, а не за 15 дней как того требует действующее законодательство.

Объявление о проведении аукциона было опубликовано в Мониторул Официал 03.03.2017 г., а аукцион должен был проведен 17.03.2023 г.

Вследствие всех вышеуказанных нарушений, истец был лишен возможности реализации права на принятие участия в аукционе и приобретении земельного участка к.к. *****по ул. ***** площадь 0, *****га.

На основании изложенного и положений ст.ст.195, 209, 211, 212, 214, 224 Административного кодекса, истец Патраман В. просил суд:

1) об аннулировании, как изданных в нарушение закона и ущемляющих права Патраман В., следующих решений Комратского муниципального совета, принятых в отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****площадью *****га:

- пункта 1.31 решения Комратского муниципального совета №4/13 от 29 апреля 2022 г. «Об инициировании кадастровых работ»;

- пункта 1 (7 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №8/26 от 29 июля 2022 г. «Об утверждении кадастровых материалов по разграничению земель публичной собственности в черте населенного пункта АТЕ Комрат»;

- пункта 1 (12 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №10/32 от 23 сентября 2022 г. «Об утверждении списка объектов недвижимого имущества публичной собственности АТЕ Комрат»;

2) об аннулировании, как незаконных и ущемляющих права Патраман В., следующих решений Аукционной комиссии примэрии мун.Комрат, принятых в отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****площадью *****га:

- решения аукционной комиссии о признании несостоявшимся аукциона в связи с отсутствием кворума, отраженного в протоколе аукционной комиссии при примэрии мун. Комрат за №1/2 от 17.02.2023 г.;

- решения аукционной комиссии №1/1 от 21.02.2023 г. в части выставления на аукцион земельного участка к.к. *****по ул. ***** площадь *****га (лот №2 аукциона по продаже);

- решения аукционной комиссии №1/2 от 17.03.2023 г. «Об утверждении протоколов аукциона от 17.03.2023 г.» в части продажи земельного участка к.к.*****ул. ***** площадь *****га (лот №2 аукциона по продаже, победитель Анастасов Вадим), том 1, л.д. 1-4.

22 мая 2023 года, определением Суда Комрат был признан недопустимым административный иск Патраман Владимира к Примару мун.Комрат, Примэрии мун.Комрат, Аукционной комиссии Примэрии мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету:

1) об аннулировании как изданных в нарушение закона и ущемляющих права Патраман В. следующих решений Комратского муниципального совета, принятых в отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****площадью 0, *****га:

- пункт 1.31 решения Комратского муниципального совета №4/13 от 29 апреля 2022 г. «Об инициировании кадастровых работ»;

- пункт 1 (7 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №8/26 от 29 июля 2022 г. «Об утверждении кадастровых материалов по разграничению земель публичной собственности в черте населенного пункта АТЕ Комрат»;

- пункт 1 (12 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №10/32 от 23 сентября 2022 г. «Об утверждении списка объектов недвижимого имущества публичной собственности АТЕ Комрат»;

2) об аннулировании как незаконных и ущемляющих права Патраман В. следующих решений Аукционной комиссии примэрии мун.Комрат, принятых в отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****площадью 0, *****га:

- решение аукционной комиссии о признании несостоявшимся аукциона в связи с отсутствием кворума, отраженное в протоколе аукционной комиссии при примэрии мун. Комрат за №1/2 от 17.02.2023 г.;

- решение аукционной комиссии №1/1 от 21.02.2023 г. в части выставления на аукцион земельного участка к.к. *****по ул. ***** площадь 0, *****га (лот №2 аукциона по продаже);

- решение аукционной комиссии №1/2 от 17.03.2023 г. «Об утверждении протоколов аукциона от 17.03.2023 г.» в части продажи земельного участка к.к. *****ул. ***** площадь 0, *****га (лот №2 аукциона по продаже, победитель Анастасов Вадим). (том 1, л.д. 52-54)

16 июня 2023 года, на вышеуказанное определение Суда Комрат поступила кассационная жалоба Патраман В. (том 1, л.д. 57-58)

06 сентября 2023 года, определением Апелляционной Палаты Комрат была удовлетворена кассационная жалоба Патраман В., аннулировано определение Суда Комрат от 22.05.2023 года о признании недопустимым иска Патраман В., а дело направлено в суд первой инстанции, для рассмотрения административного иска. (том 1, л.д. 87-94)

13 сентября 2023 года, дело по административному иску Патраман В. поступило в Суд Комрат, где посредством компьютерной программы по управлению делами было распределено в производство судьи Суда Комрат, наделенного полномочиями по рассмотрению административных исков Храпаков В.Ф. (том 1, л.д. 95, 98)

Принимая во внимание, что до 02 октября 2023 года включительно, судья Храпаков В.Ф. находился в ежегодном отпуске, дело было передано судье 03.10.2023 г.

05 октября 2023 года, определением Суда Комрат был привлечен Анастасов Вадим в качестве третьего лица к участию в рассмотрении дела по административному иску Патраман Владимира к Примару мун.Комрат, Примэрии мун.Комрат, Аукционной комиссии Примэрии мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету (том 1, л.д. 100-101).

05 октября 2023 года, определением Суда Комрат было отклонено как необоснованное заявление истца Патраман Владимира о запрете примару и примэрии мун.Комрат выдавать разрешительные документы на выполнение любых видов работ и предоставление услуг на земельном участке, зарегистрированном под кадастровым номером *****по ул.***** площадью *****га, а также о запрете Анастасов Вадиму осуществление любых видов работ и предоставления услуг на земельном участке под кадастровым номером *****, до вынесения окончательного судебного решения по настоящему делу (том 1, л.д. 102-104).

13 ноября 2023 года третьим лицом Анастасов В., был подан отзыв на административный иск Патраман В., содержанием которого Анастасов В. просил суд отклонить как необоснованные и недопустимые исковые требования истца, по следующим основаниям.

1. Утверждение Патраман В. о том, что вследствие принятия решения совета м.Комрат №4/13 от 29 апреля 2022 г. «Об инициировании кадастровых работ», решения совета м.Комрат №8/26 от 29 июля 2022 г. «Об утверждении кадастровых материалов по разграничению земель публичной собственности в черте населенного пункта АТЕ Комрат» и решения совета м.Комрат №10/32 сентября 2022 г. «Об утверждении списка объектов недвижимого имущества публичной собственности АТЕ Комрат» был с нарушением действующего законодательства сформирован и зарегистрирован земельный участок *****по ул.***** площадь 0.*****га является голословным и декларативным.

Единственным мотивом обжалования Патраман В. указанных выше административных актов является тот факт, что победителем публичного конкурса по приобретению права собственности на данный земельный участок является Анастасов В., а не он Патраман В.

Анастасов В. отметил тот непреложный и убедительный факт, что о нарушении порядка формирования земельного участка к.н. *****по ул.***** площадью *****га, Патраман В. заявил только после того как участок был приобретен третьим лицом по результатам публичного аукциона.

До определения результатов публичного аукциона Патраман В. «все устраивало» и он, заявившись к участию на аукцион, не оспаривал правомерности формирования и регистрации на праве собственности земельного участка, выставленного на публичные торги.

Указанная позиция Патраман В. о согласии на участие в публичном аукционе без высказывания претензий относительно выставления на торги указанного имущества дополнительно свидетельствует о низменности мотивов обжалования административных актов органа публичной власти, осуществившего в установленном законом порядке распоряжение частной сферы.

Заявленный аргумент Патраман В. о том, что вследствие принятия местным советом решений по формированию земельного участка к.н. и регистрации права собственности на него он лишен возможности использования принадлежащего ему смежного земельного участка, поскольку отсутствует доступ к дороге по ул.Ленина, существовавший ранее до принятия вышеуказанных решений, вновь свидетельствует о низменности мотивации истца и отсутствии законного интереса для оспаривания вышеназванных административных актов.

До того как органами местного публичного управления был сформирован в установленном законом порядке вышеназванный земельный участок, зарегистрирован в публичном регистре и реализован посредством публичного аукциона, Патраман В. без всяких угрызений совести, нисколько не переживая о систематическом нарушении действующего законодательства, бесплатно пользовался данными публичными землями, нисколько не заботясь о том, что при выкупе «своего» земельного участка, проезд к нему не был каким-либо образом определен и зафиксирован.

И вновь, только после того как земельный участок как самостоятельный объект недвижимого имущества был сформирован, зарегистрирован в указанном качестве и продан другому собственнику, Патраман В., бесплатно и без каких-либо условий пользовавшийся на протяжении десятка лет чужим имуществом, «вспомнил» о том, что в свое время он озаботился разрешением личной проблемы доступа к своему земельному участку.

2. Высказанные истцом аргументы о наличии других оснований незаконности обжалуемых решений в виде «нарушения охранной зоны сети природного газа, проходящего через указанный земельный участок», также является несостоятельным.

Истец выдвигает указанное основание только потому, что выиграл публичный аукцион Анастасов В., а, следовательно, нужно вспомнить о законе, положения которого были якобы нарушены при формировании земельного участка, являющегося объектом публичных торгов.

Анастасов В. отметил, что указанное обременение в виде наличия на участке газопровода было установлено в качестве условия публичных торгов и устраивало всех потенциальных участников аукциона, в том числе и Патраман В.

Одновременно отметил, что каких-либо нарушений режима охранной зоны газопровода в рассматриваемом случае не имеется, поскольку в охранной зоне не проводятся какие-либо работы и не осуществляются какие-либо действия, ставящие под угрозу нормативные требования, установленные для обеспечения нормального режима функционирования сетей природного газа.

Об указанном свидетельствует и позиция оператора сетей природного газа SRL «GAGAUZ-GAZ», не заявившего каких-либо претензий как формировании земельного участка, так и последовавшей продажи данного земельного участка.

Режим частной собственности, который появился у данного участка вследствие его приобретения третьим лицом Анастасов В., в равной степени предполагает соблюдение требований законодательства относительно правового режима охранной зоны газовых сетей, что и будет осуществляться третьим лицом в процессе владения и пользования данным земельным участком.

3. Утверждения истца о нарушении процедуры проведения публичного аукциона являются необоснованными и противоречивыми.

Не проведение аукциона по причине отсутствия кворума аукционной комиссии назначенного на 17.02.2023 г. не затронуло каким-либо образом права и законные интересы кого-либо, в том числе и Патраман В., поскольку каких-либо неблагоприятных последствий не проведение публичного аукциона, ни для кого не повлекло.

Допущенная ошибка в решении аукционной комиссии №1/1 от 21.02.2023 г. в части указания даты выставления на аукцион земельного участка к.н. *****по ул.***** площадь 0.*****га, является исключительно формальной (технической) и не повлияла как на публичность аукциона, так и не исказила его условия, которые были доведены в установленном порядке до сведения всех заинтересованных лиц.

Об указанном свидетельствует и осведомленность Патраман В. об условиях, дате и времени проведения публичных торгов и намерении в них участвовать со стороны указанного лица.

4. Одновременно истцом не представлены обоснования того, что административной деятельностью в виде принятия оспариваемых административных актов было нарушено его право в смысле статьи 17 Административного кодекса.

В соответствии с положениями ст.5 Административного кодекса, административная деятельность представляет собой совокупность индивидуальных и нормативных административных актов, административных договоров, реальных актов, а также административных действий, осуществляемых органами публичной власти в режиме публичной власти, при помощи которых организуется применение закона и непосредственно применяется закон.

В соответствии с положениями ст.17 Административного кодекса, право — это любые установленные законом право или свобода, ущемленные административной деятельностью.

Согласно ч.(2) ст.39 Административного кодекса, любое лицо, чье право нарушено органом публичной власти в смысле статьи 17 или неудовлетворением заявления в установленный законом срок, может обратиться в компетентную судебную инстанцию.

В соответствии с ч.(1) ст.189 Административного кодекса, любое лицо, считающее свое право нарушенным административной деятельностью органа публичной власти, может предъявить административный иск.

Посредством обращения с административным иском, Патраман В. оспаривает законность решений совета м.Комрат и решений аукционной комиссии примэрии м.Комрат.

Как следует из содержания иска и фактических обстоятельств его обосновывающих, заявленными основаниям отмены (аннулирования) обжалуемых административных актов являются:

- серьезные недостатки, противоречащие установленным законом нормам права,

- формирование земельного участка с нарушением закона,

- этот участок не мог быть сформирован без обеспечения свободного заезда на территорию собственника соседствующего земельного участка.

Вместе с тем, ни один из перечисленных доводов не свидетельствует о том, что принятие решения о формировании земельного участка находящегося в публичной собственности, каким-либо образом ущемляет права и законные интересы Патраман В., чей земельный участок был сформирован и приобретен в собственность в существующих размерах и конфигурации по волеизъявлению самого истца.

Следовательно, заявленные аргументы иска не доказывают, что административной деятельностью указанных органов местного публичного управления, было нарушено какое-либо право Патраман В. в смысле статьи 17

Административного кодекса и соответственно не подтверждают декларированное нарушение прав истца.

В соответствии с положениями, регулирующими порядок принятия судебных решений по делам об административных спорах (п.а) ч.(1) ст.224 Административного кодекса), для рассмотрения административного иска об оспаривании и для вынесения решения, необходимо наличие двух обязательных условий в совокупности, а именно незаконность административного акта и ущемление истца в его правах, чего в данном случае не имеется и не находит своего подтверждения.

На основании изложенных доводов третье лицо Анастасов В. просил суд отклонить административный иск Патраман В., как необоснованный и одновременно как недопустимый (том 1, л.д. 108-112).

27 ноября 2023 года ответчиками примаром мун.Комрат и представителем Аукционной комиссии Примэрии мун.Комрат Новак Т., был подан отзыв на административный иск Патраман В., содержанием которого ответчики просили суд отклонить исковые требования истца, как необоснованные, по следующим основаниям.

29 апреля 2022 г. Комратским Муниципальным советом было принято решение №4/13 «Об инициировании кадастровых работ», в соответствии с п.1.31 которого были инициированы кадастровые работы на землях собственности органа местного публичного управления АТЕ Комрат АТО Гагаузия по разграничению (Делимитация) земельного участка на границе кадастровых секторов *****и *****, угол ***** с целью последующего вынесения на аукцион.

29 июля 2022 г. Комратским муниципальным советом было принято решение №8/26 «Об утверждении кадастровых материалов по разграничению земель публичной собственности в черте населенного пункта АТЕ Комрат», в соответствии, с которым были утверждены представленные кадастровые материалы по разграничению земель (act de inventariere, Lista, Planul de contur, Act de stabilire a hotarelor terenului cu anexă, Proces-verbal, Act de constatare pe teren, Planul geometric elaborat pentru terenul) и границы земель публичной собственности, находящихся в ведении органа местного публичного управления АТЕ мун. Комрат АТО Гагаузия согласно приложенной таблицы. Под номер 7 в таблице значится земельный участок в черте населенного пункта по ул. ***** под кадастровым номером ***** площадью *****га.

23 сентября 2022 г. Комратским муниципальным советом было принято решение N10/32 «Об утверждении списка объектов недвижимого имущества публичной собственности АТЕ Комрат», в соответствии с которым был утвержден список объектов недвижимого имущества публичной собственности, находящихся в ведении органа местного публичного управления АТЕ Комрат АТО Гагаузия в соответствии с кадастровыми материалами по

разграничению земель (act de inventariere, Lista, Planul de contur, Act de stabilire a hotarelor terenului cu anexă, Proces-verbal, Act de constatare pe teren, Planul geometric elaborat pentru terenul) и границы земель публичной собственности согласно приложенной таблицы. Под номер 12 в таблице значится земельный участок в черте населенного пункта по ул. ***** под кадастровым номером *****площадью *****га.

Вышеуказанные решения местного совета являются законными, не подлежащими отмене в той связи, что при их издании были соблюдены все нормы действующего законодательства.

В соответствии с положениями регулирующими порядок принятия судебных решений по делам об административных спорах (п.а) ч.(1) ст. 224 Административного кодекса, для рассмотрения административного иска об оспаривании и для вынесения решения, необходимо наличие двух обязательных условий в совокупности, а именно: незаконность административного акта и ущемление истца в его правах, чего в данном случае не имеется и не находит своего подтверждения.

Патраман В. не является адресатом изданных актов и таковые не нарушают его законные права и интересы, в том числе, не нарушают его права владения, пользования и распоряжения, принадлежащей ему собственностью в виде земельного участка, находящегося по соседству с земельным участком, расположенным в мун.Комрат, ул.*****, к.к. *****, площадью *****га (том 1, л.д. 115, 116-117).

27 ноября 2023 года, ответчиками были представлены в суд материалы административного дела №А-557 от 22.03.2022 года. (том 1, л.д. 115, 118-160)

25 января 2024 года, определением Суда Комрат был привлечен Арнаут Александр в качестве третьего лица к участию в рассмотрении дела по административному иску Патраман Владимира к Примару мун.Комрат, Примэрии мун.Комрат, Аукционной комиссии Примэрии мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету. (том 1, л.д. 170-171)

01 июля 2024 года, истцом Патраман В. было подано заявление о дополнении и уточнении исковых требований.

Фактические и правовые основания заявления о дополнении и уточнении исковых требований.

18.04.2023 г. между примэрией мун. Комрат и Анастасовым В. был подписан договор купли-продажи №1-325 в отношении земельного участка с к.к. *****.

В соответствии со ст.141 ч.1 и ч.4 АК РМ индивидуальный административный акт является ничтожным, если он содержит особо серьезный недостаток и это очевидно при последовательной оценке всех принимаемых во внимание обстоятельств.

Принимая во внимание, что договор купли-продажи подписан на основании решений аукционной комиссии, которые приняты в нарушение законодательства, соответственно является ничтожным и договор купли-продажи №1-325 о т 18.04.2023 г. в отношении земельного участка с к.к. *****, как сделка, противоречащая императивным нормам.

Из положений ст.165 ч.3 АК РМ следует, что на ничтожность индивидуального административного акта можно ссылаться без обязанности соблюдения какого-либо срока.

Статья 208 ч.5 АК РМ предусматривает, что иск об установлении принимается к рассмотрению, только если истец ранее подал в компетентный орган публичной власти заявление об установлении.

31 мая 2023 г. в адрес примара и примэрии мун. Комрат было подано заявление об установлении ничтожности договора купли-продажи земельного участка, которое ответом примара от 13.06.2023 г. было отклонено.

Согласно ст.206 ч.(1) п.d) АК РМ предметом административного иска может быть установление наличия или отсутствия правоотношения либо ничтожности индивидуального административного акта или административного договора (иск об установлении)

В соответствии со ст. 209 ч.3 АК РМ на иск об установлении срок предъявления административного иска не устанавливается.

На основании изложенного и положений ст.10, 60, 167, ст.195, 206, 209, 224 Административного кодекса, истец окончательно просил суд:

1) об аннулировании, как изданных в нарушение закона и ущемляющих права Патраман В., следующих решений Комратского муниципального совета, принятых в отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****площадью *****га:

- пункта 1.31 решения Комратского муниципального совета №4/13 от 29 апреля 2022 г. «Об инициировании кадастровых работ»;

- пункта 1 (7 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №8/26 от 29 июля 2022 г. «Об утверждении кадастровых материалов по разграничению земель публичной собственности в черте населенного пункта АТЕ Комрат»;

- пункта 1 (12 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №10/32 от 23 сентября 2022 г. «Об утверждении списка объектов недвижимого имущества публичной собственности АТЕ Комрат»;

2) об аннулировании, как незаконных и ущемляющих права Патраман В., следующих решений Аукционной комиссии примэрии мун.Комрат, принятых в отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****площадью *****га:

- решения аукционной комиссии о признании несостоявшимся аукциона в связи с отсутствием кворума, отраженного в протоколе аукционной комиссии при примэрии мун. Комрат за №1/2 от 17.02.2023 г.;

- решения аукционной комиссии №1/1 от 21.02.2023 г. в части выставления на аукцион земельного участка к.к. *****по ул. ***** площадь *****га (лот №2 аукциона по продаже);

- решения аукционной комиссии №1/2 от 17.03.2023 г. «Об утверждении протоколов аукциона от 17.03.2023 г.» в части продажи земельного участка к.к.*****ул. ***** площадь *****га (лот №2 аукциона по продаже, победитель Анастасов Вадим);

3) об установлении ничтожности договора купли-продажи №1-325 от 18.04.2023 года, заключенного между примэрией мун. Комрат и Анастасов Вадимом в отношении земельного участка с к.к.*****, применив последствия его ничтожности согласно ст.331 ГК (том 1, л.д. 199).

28 октября 2025 года, протокольным определением суда Анастасова Нина была привлечена к участию в деле в качестве третьего лица. Основанием для привлечения Анастасова Н. в качестве третьего лица послужил тот факт, что в период заключения договора купли-продажи №1-325 от 18.04.2023 года на приобретение земельного участка с к.к.*****, заключенного между примэрией мун. Комрат и Анастасов Вадимом, Анастасов Вадим и Анастасова Нина были в браке, что предполагает в том числе и у Анастасова Н. права собственности на указанный земельный участок (том 3, л.д. 9-10).

Принимая во внимание, что истец Патраман В. дополнил свои исковые требования в том числе требованием об установлении ничтожности договора купли-продажи №1-325 от 18.04.2023 года, заключенного между примэрией мун. Комрат и Анастасов Вадимом в отношении земельного участка с к.к.*****, применив последствия его ничтожности согласно ст.331 ГК, судебная инстанция направила в адрес третьих лиц: Анастасов В. и Анастасова Н. предложение о вступлении в процесс в качестве соответчиков, которое не было поддержано третьим лицом Анастасов В., а от Анастасова Н. не поступил ответ, в связи с чем, суд продолжил рассмотрение дела с сохранением процессуального статуса Анастасов В. и Анастасова Н. в качестве третьих лиц.

Представитель истца, адвокат Кочу М., на судебном заседании поддержал административный иск, с учетом его дополнений и уточнений, просил суд его удовлетворить в полном объеме.

Истец Патраман В. на судебном заседании поддержал административный иск, с учетом его дополнений и уточнений, просил суд его удовлетворить в полном объеме. На вопросы представителя третьего лица Анастасов В., адвоката Жеков Н.П. пояснил, что земельный участок, расположенный рядом,

который выходит на улицу *****, также принадлежит истцу, но это отдельный объект недвижимости. Несмотря на то обстоятельство, что находящийся рядом земельный участок, принадлежит истцу, у Патраман В. нет доступа к своему участку.

Представитель третьего лица Анастасов В., адвокат Жеков Н., на судебном заседании просил суд отклонить административный иск с учетом доводов, приведенных в содержании предоставленного суду отзыва на иск.

Третье лицо Анастасов В., на судебном заседании поддержал позицию, отраженную в предоставленном суду письменном отзыве на административный иск. Отметил, что на сегодняшний день, на территории, которую он выкупил, был построен объект, который был зарегистрирован в реестре недвижимого имущества.

Ответчики, Комратский муниципальный совет, примэрия мун.Комрат, примар мун.Комрат, Аукционная комиссия Примэрии мун.Комрат, и третьи лица Анастасова Н., Арнаут А., будучи извещены в установленном законом порядке о дате, времени и месте проведения судебного заседания, о чем свидетельствуют материалы дела, **на судебное заседание явились и не направили своих представителей**, не довели до сведения суда обстоятельства, препятствующие явке в суд, не просили суд об отложении судебного заседания, в связи с чем, руководствуясь ст.218 п.d) Административного кодекса, дело было рассмотрено судом в отсутствие указанных участников процесса.

Рассмотрев по существу административный иск Патраман Владимира к Примару мун.Комрат, Примэрии мун.Комрат, Аукционной комиссии Примэрии мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету:

1) об аннулировании, как изданных в нарушение закона и ущемляющих права Патраман В., следующих решений Комратского муниципального совета, принятых в отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****площадью *****га:

- пункта 1.31 решения Комратского муниципального совета №4/13 от 29 апреля 2022 г. «Об инициировании кадастровых работ»;

- пункта 1 (7 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №8/26 от 29 июля 2022 г. «Об утверждении кадастровых материалов по разграничению земель публичной собственности в черте населенного пункта АТЕ Комрат»;

- пункта 1 (12 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №10/32 от 23 сентября 2022 г. «Об утверждении списка объектов недвижимого имущества публичной собственности АТЕ Комрат»;

2) об аннулировании, как незаконных и ущемляющих права Патраман В., следующих решений Аукционной комиссии примэрии мун.Комрат, принятых в

отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****площадью *****га:

- решения аукционной комиссии о признании несостоявшимся аукциона в связи с отсутствием кворума, отраженного в протоколе аукционной комиссии при примэрии мун. Комрат за №1/2 от 17.02.2023 г.;

- решения аукционной комиссии №1/1 от 21.02.2023 г. в части выставления на аукцион земельного участка к.к. *****по ул. ***** площадь *****га (лот №2 аукциона по продаже);

- решения аукционной комиссии №1/2 от 17.03.2023 г. «Об утверждении протоколов аукциона от 17.03.2023 г.» в части продажи земельного участка к.к.*****ул. ***** площадь *****га (лот №2 аукциона по продаже, победитель Анастасов Вадим);

3) об установлении ничтожности договора купли-продажи №1-325 от 18.04.2023 года, заключенного между примэрией мун. Комрат и Анастасов Вадимом в отношении земельного участка с к.к.*****, применив последствия его ничтожности согласно ст.331 ГК; выслушав пояснения участников процесса, исследовав представленные суду доказательства, а также материалы административного дела, **суд пришел к выводу о том, что указанный административный иск является необоснованным, как следствие подлежит отклонению, по следующим мотивам.**

Фактические обстоятельства дела.

22 марта 2022 года, Анастасова Н. обратилась к примару мун.Комрат с заявлением, которым просила сдать в аренду или продать земельный участок, расположенный по улице Ленина, напротив магазина «Атрика», в размере 2-3 сотки, под строительство коммерческого объекта (том 1, л.д. 119).

29 апреля 2022 года, Комратским муниципальным советом было издано решение №4/13 «*Об инициировании кадастровых работ*», в соответствии с п.1.31 которого были инициированы кадастровые работы на землях собственности органа местного публичного управления АТЕ Комрат АТО Гагаузия по разграничению (делимитация) земельного участка на границе кадастровых секторов *****и *****, угол ул. *****с целью последующего вынесения на аукцион (том 1, л.д. 5-6, 120-122).

29 июля 2022 года, Комратским муниципальным советом было издано решение №8/26 «*Об утверждении кадастровых материалов по разграничению земель публичной собственности в черте населенного пункта АТЕ Комрат*», в соответствии с которым были утверждены представленные кадастровые материалы по разграничению земель (act de inventariere, Lista, Planul de contur, Act de stabilire a hotarelor terenului cu anexă, Proces-verbal, Act de constatare pe teren, Planul geometric elaborat pentru terenul) и границы земель публичной

собственности, находящихся в ведении органа местного публичного управления АТЕ мун. Комрат АТО Гагаузия согласно приложенной таблицы.

Под номером 7 в таблице значится земельный участок в черте населенного пункта по ул. ***** под кадастровым номером *****, площадью *****га (том 1, л.д. 7, 123-124).

23 сентября 2022 года, Комратским муниципальным советом было издано решение №10/32 «*Об утверждении списка объектов недвижимого имущества публичной собственности АТЕ Комрат*», в соответствии с которым был утвержден список объектов недвижимого имущества публичной собственности, находящихся в ведении органа местного публичного управления АТЕ Комрат АТО Гагаузия в соответствии с кадастровыми материалами по разграничению земель (act de inventariere, Lista, Planul de contur, Act de stabilire a hotarelor terenului cu anexă, Proces-verbal, Act de constatare pe teren, Planul geometric elaborat pentru terenul) и границы земель публичной собственности согласно приложенной таблицы.

Под номером 12 в таблице значится земельный участок в черте населенного пункта по ул. ***** под кадастровым номером *****площадью *****га (том 1, л.д. 8, 125-126).

23 сентября 2022 года, Комратским муниципальным советом было издано решение №10/40 «*О земельных участках, выносимых на аукцион*», в соответствии с которым, земельный участок в черте населенного пункта по ул. *****, под кадастровым номером *****, площадью *****га, был вынесен на аукцион для продажи, шаг аукциона – 10% (источник: https://actelocale.gov.md/ral/act/previewAct/2271649/1076202?_dc=1787059749).

На 17 февраля 2023 года, аукционной комиссией при Примэрии мун.Комрат был назначен публичный аукцион для продажи земельного участка в черте населенного пункта по ул. *****, под кадастровым номером *****, площадью *****га, с начальной ценой 120000 леев. На участие в указанном аукционе зарегистрировался, в том числе и истец Патраман В.

17 февраля 2023 года, аукционная комиссия при Примэрии мун.Комрат приняла решение №1/2, о признании несостоявшимся аукциона в связи с отсутствием кворума (том 1, л.д. 10, 131).

21 февраля 2023 года, аукционная комиссия при Примэрии мун.Комрат приняла решение №1/1, согласно которому был выставлен на аукцион для продажи лот №2 - земельный участок к.к. *****по ул. *****, площадью *****га, шаг аукциона – 10%, с минимальной ценой продажи 150000 леев. Проведение аукциона было назначено на 17.03.2023 года на 10:00 часов (том 1, л.д.11-16, 132-136).

03 марта 2023 года, в периодическом издании Monitorul Oficial №71-74, было опубликовано объявление о проведении аукциона по продаже вышеуказанного земельного участка, шаг аукциона – 10%, с минимальной

ценой продажи 150000 леев. В содержании указанного объявления также имелись сведения о том, что земельный участок обременен подземным газопроводом среднего давления (том 1, л.д.165-167).

Для участия в указанном аукционе, до установленной даты, зарегистрировались два участника: Анастасов В. и Арнаут А.

16 марта 2023 года, истец Патраман В. подал аукционной комиссии при Примэрии мун.Комрат письменное заявление о снятии с аукциона лота №2 - земельный участок к.к. *****по ул. *****, площадью *****га и о назначении аукциона по продаже указанного земельного участка на другой день, так как он не знал о проведении повторного аукциона и ждал, что его предупредят о нем, а также в связи с тем, что до 15.03.2023 года он не смог подать заявление об участии на аукционе и оплатить дополнительно 3000 леев в качестве задатка за участие в аукционе к ранее уплаченным 12000 леям в качестве задатка за участие на аукционе, назначенном на 17.02.2023 года (том 1, л.д.137).

17 марта 2023 года, решением аукционной комиссии при Примэрии мун.Комрат №1/2, «Об утверждении протоколов аукциона от 17.03.2023 г.», было отклонено указанное заявление Патраман В., и по результатам торгов (аукциона) по продаже земельного участка к.к.*****, расположенного в мун. Комрат, по ул. *****, площадью *****га (лот №2 аукциона по продаже), победителем торгов был признан Анастасов Вадим, с ценой продажи 165000 леев (том 1, л.д. 17-25, 138-146, 147).

21 апреля 2023 года, истец Патраман В. подал в адрес примэрии мун.Комрат и Аукционной комиссии при примэрии мун.Комрат предварительное заявление, которым просил отменить решения Аукционной комиссии при Примэрии мун.Комрат: №1/2 от 17.02.2023 г., №1/1 от 21.02.2023 г., №1/2 от 17.03.2023 г. (том 1, л.д. 33-36).

04 мая 2023 года, истцу Патраман В. был дан ответ на предварительное заявление, согласно которому требования истца были отклонены (том 1, л.д. 37).

18 апреля 2023 года, между Примэрией мун. Комрат и Анастасов Вадимом был заключен договор купли-продажи №1-325, земельного участка с к.к.*****(том 1, л.д. 220-221а).

16 мая 2023 года, истец Патраман В. подал предварительное заявление в Примэрию мун.Комрат, содержанием которого просил аннулировать либо принять меры для аннулирования договора купли – продажи №1-325 от 18.04.2023 г., заключенного между примэрией мун. Комрат и Анастасов Вадимом в отношении земельного участка с к.к.*****(том 1, л.д. 201).

13 июня 2023 года, Примэрией мун.Комрат было отклонено предварительное заявление истца Патраман В. об аннулировании договора купли-продажи №1-325 от 18.04.2023 г. земельного участка с к.к.*****(том 1, л.д. 202).

Применимые нормы права.

Согласно ст.3 Административного кодекса целью административного законодательства является регулирование процесса осуществления административной деятельности и судебного контроля за этой деятельностью, направленное на обеспечение соблюдения предусмотренных законом прав и свобод физических и юридических лиц с учетом общественных интересов и норм правового государства.

В соответствии со ст.5 Административного кодекса, административная деятельность представляет собой совокупность индивидуальных и нормативных административных актов, административных договоров, реальных актов, а также административных действий, осуществляемых органами публичной власти в режиме публичной власти, при помощи которых организуется применение закона и непосредственно применяется закон.

В соответствии со ст.7 Административного кодекса, органом публичной власти признаются любые учрежденные законом или иным нормативным актом организационная структура или орган, действующие в режиме публичной власти в целях реализации общественного интереса.

Согласно положениям ст.8 Административного кодекса, режим публичной власти представляет собой совокупность предусмотренных законом полномочий по реализации задач органов публичной власти, придающих их действиям в отношениях с физическими или юридическими лицами обязательную юридическую силу.

В соответствии со ст.10 ч.(1) Административного кодекса, индивидуальный административный акт – это любое распоряжение, решение или иная официальная мера, принимаемые органом публичной власти для регулирования единичного случая в области публичного права с целью порождения прямых правовых последствий через создание, изменение или прекращение публично-правовых отношений.

В соответствии со ст.13 Административного кодекса, административный договор – это договор, которым устанавливаются, изменяются или прекращаются публично-правовые отношения, если законом не предусмотрено иное.

В соответствии с положениями ст.21 ч.(1) Административного кодекса, органы публичной власти и компетентные судебные инстанции обязаны действовать в соответствии с законом и иными нормативными актами.

В соответствии со ст.22 ч.(1) Административного кодекса, органы публичной власти и компетентные судебные инстанции исследуют обстоятельства дела по собственной инициативе. Они определяют способ и объем расследования и не связаны ни доводами участников, ни их ходатайствами об истребовании доказательств.

Согласно ст.39 Административного кодекса, судебный контроль за административной деятельностью гарантируется и не может быть ограничен.

Любое лицо, чье право нарушено органом публичной власти в смысле статьи 17 или неудовлетворением заявления в установленный законом срок, может обратиться в компетентную судебную инстанцию.

В соответствии со ст.158 Административного кодекса:

(1) Административный договор является ничтожным, если ничтожность следует из надлежащего применения норм гражданского права.

(2) Административный договор ничтожен также в случае, если:

a) индивидуальный административный акт соответствующего содержания был бы ничтожным;

b) индивидуальный административный акт соответствующего содержания был бы незаконным по причине нарушения норм материального права, о котором знали заключившие договор стороны;

c) отсутствовали предпосылки заключения мирового соглашения и индивидуальный административный договор соответствующего содержания был бы незаконным по причине нарушения норм материального права;

d) орган публичной власти допускает обещание ему встречного исполнения, недопустимого согласно статье 156.

(3) Если ничтожность относится лишь к части административного договора, то ничтожной является лишь эта часть договора, остальная же часть договора действительна, если предполагается, что такой договор мог бы быть заключен и без ничтожной части.

В соответствии со ст.189 ч.(1) Административного кодекса, любое лицо, считающее свое право нарушенным административной деятельностью органа публичной власти, может предъявить административный иск.

В соответствии со ст.219 ч.(1) и ч.(2) Административного кодекса, судебная инстанция обязана по собственной инициативе исследовать обстоятельства дела на основе всех законно принятых доказательств, не будучи связанной ни сделанными заявлениями, ни ходатайствами об истребовании доказательств со стороны участников.

Судебная инстанция принимает меры для исправления формальных ошибок, уточнения неясных заявлений, подачи нужных заявлений, дополнения неполных фактических данных и дачи всех заявлений необходимых для установления и оценки обстоятельств дела. Судебная инстанция обращает внимание участников производства на не обсужденные ими фактические и правовые аспекты спора.

В соответствии со ст.224 ч.(1) n.a), n.d), n.f) Административного кодекса, рассмотрев административный иск в первой инстанции, судебная инстанция выносит одно из следующих решений:

а) по иску об оспаривании – полностью или частично аннулирует индивидуальный административный акт, а также возможное решение по предварительному заявлению, если они незаконны и ущемляют истца в его правах; …

… d) по иску об установлении – устанавливает наличие или отсутствие правоотношения либо ничтожность индивидуального административного акта или административного договора в случае соответственно наличия или отсутствия правоотношения либо ничтожности индивидуального административного акта или административного договора; …

… f) отклоняет иск как необоснованный при несоблюдении условий принятия решения, предусмотренного пунктами а) - е).

Оценка судебной инстанции.

Проверив повторно, в ходе уже административного судопроизводства, по собственной инициативе, согласно требованиям ст.207 Административного кодекса, соответствие условиям допустимости административного иска Патраман В., с учетом его уточнений и дополнений, в том числе, через призму соблюдения истцом сроков оспаривания административных актов в суд, судебная инстанция, не усматривает при вынесении настоящего решения оснований для признания недопустимым административного иска Патраман Владимира к Примару мун.Комрат, Примэрии мун.Комрат, Аукционной комиссии Примэрии мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету.

Судебная инстанция отдельно отмечает, что истец Патраман В., как лицо, считающее свое право нарушенным административной деятельностью ответчиков, вправе был обращаться в суд с рассматриваемым административным иском и истцом не был пропущен установленный законом срок оспаривания в судебном порядке административных актов ответчиков, в связи с чем, судебная инстанция приходит к выводу о том, что истцом в полном объеме соблюдены сроки и процедура обращения с иском в судебную инстанцию.

Как следствие изложенного (отсутствие правовых оснований для признания недопустимым вышеуказанного административного иска), судебная инстанция выносит решение по существу заявленных истцом исковых требований.

Обсуждая обоснованность административного иска Патраман В. к Примару мун.Комрат, Примэрии мун.Комрат, Аукционной комиссии Примэрии мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету, судебная инстанция приходит к следующим выводам.

В соответствии со ст.3 ч.(2) Закона о местном публичном управлении, №436 от 28.12.2006 года, органы местного публичного управления обладают автономией в принятии решений, организационной, управленческой и

финансовой автономией, а также правом на инициативу во всем, что касается управления местными публичными делами, осуществляя свою власть в пределах подведомственной территории в соответствии с законом.

Основные полномочия местных советов закреплены в ст.14 Закона о местном публичном управлении, №436 от 28.12.2006 года.

Так, в силу положений ст.14 ч.(2) указанного Закона №436 от 28.12.2006 года, исходя из сфер деятельности, закрепленных за органами местного публичного управления первого уровня в статье 4 Закона об административной децентрализации, местный совет осуществляет следующие полномочия:

….b) управляет имуществом, относящимся к публичной и частной сферам села (коммуны), города (муниципия);

c) решает вопросы, касающиеся сделок по управлению имуществом, относящимся к публичной сфере, соответственно села (коммуны), города (муниципия), а также общественным услугам местного значения в соответствии с законом;

d) решает вопросы, касающиеся сделок по управлению или распоряжению имуществом, относящимся к частной сфере, соответственно села (коммуны), города (муниципия), в соответствии с законом;

e) решает вопросы предоставления и изменения назначения земель, являющихся собственностью, соответственно села (коммуны), города (муниципия), в соответствии с законом; ...

В соответствии со ст.77 ч.(2) Закона о местном публичном управлении, №436 от 28.12.2006 года, сделки по управлению и распоряжению имуществом публичной собственности административно-территориальной единицы с физическими и юридическими лицами частного права совершаются посредством публичного аукциона, организуемого в соответствии с законом, за исключением прямо установленных законом случаев.

Оценив законность оспариваемых истцом решений Комратского муниципального совета, изданных в отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****площадью *****га и, в частности:

- пункта 1.31 решения Комратского муниципального совета №4/13 от 29 апреля 2022 г. «Об инициировании кадастровых работ»;

- пункта 1 (7 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №8/26 от 29 июля 2022 г. «Об утверждении кадастровых материалов по разграничению земель публичной собственности в черте населенного пункта АТЕ Комрат»;

- пункта 1 (12 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №10/32 от 23 сентября 2022 г. «Об утверждении списка объектов недвижимого имущества публичной собственности АТЕ Комрат», судебная инстанция приходит к выводу о том, что указанные административные

акты были изданы Комратским муниципальным советом в рамках предоставленных ему законных полномочий и, по мнению суда, как при формировании земельного участка расположенного в *****, которому был присвоен кадастровый номер *****, площадью *****га, так и при утверждении границ указанного участка, издании решения о регистрации такового на праве публичной собственности мун. Комрат, а также при издании решения о вынесении указанного земельного участка на публичный аукцион для его продажи, Комратским муниципальным советом не были нарушены положения действующего законодательства.

В частности, судебная инстанция не может согласиться с доводами истца о том, что при издании указанных административных актов Комратским муниципальным советом были нарушены положения ст.16 ч.(2) п.c) и п.d) Закона о формировании объектов недвижимого имущества, №354-XV от 28.10.2004 года (в редакции на даты издания оспариваемых административных актов), согласно которым в ходе исследования возможности формирования объекта недвижимого имущества устанавливается:

- сохраняется ли первоначальное назначение объекта недвижимого имущества;
- какое влияние окажет формирование данного объекта недвижимого имущества на использование смежных объектов недвижимого имущества, в том числе на доступ к дорогам; выявлены ли и указаны ли правообладатели, права которых могут быть нарушены при формировании данного объекта недвижимого имущества, а также положения ст.17 ч.(2) п.c) вышеуказанного Закона о формировании объектов недвижимого имущества, №354-XV от 28.10.2004 года (в редакции на даты издания оспариваемых административных актов), согласно которым, по мнению истца, при формировании объекта недвижимого имущества требовалось получить согласие собственников смежных объектов недвижимого имущества, права которых могут быть нарушены при формировании объекта.

Так, в ходе административного судопроизводства было установлено, что действительно истцу Патраман В. на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером *****, площадью 0,06 га, являющийся соседним со сформированным земельным участком под кадастровым номером *****.

Суду не представлено никаких убедительных доказательств того факта, что вследствие издания Комратским муниципальным советом обжалуемых решений по формированию земельного участка под кадастровым номером *****и регистрации права собственности на него, истец был лишен возможности использования принадлежащего ему смежного земельного участка с кадастровым номером *****, а также был лишен доступа к дороге по ул.

Ленина, существовавший ранее до принятия решений Комратским муниципальным советом.

Во-первых, из представленных суду материалов административного дела, а также из кадастровых материалов, собранных судом по своей инициативе в рамках административного судопроизводства (том 3, л.д.37, 38-39, 40-41, 42-43, 44-45), не вытекает никаких сведений о том, что Патраман В. действительно имел доступ к своему земельному участку с кадастровым номером *****, площадью 0,06 га, исключительно и только с ул. Ленина в мун. Комрат, через вновь сформированный земельный участок под кадастровым номером *****. Указанный земельный участок никогда не был обременен какими-либо правами Патраман В. с целью прохода на земельный участок с кадастровым номером *****.

Во-вторых, Патраман В. является собственником еще двух земельных участков, и в том числе: земельного участка с кадастровым номером *****, площадью 0,04 га, который является смежным с его же земельным участком с кадастровым номером *****, а также собственником земельного участка с кадастровым номером *****, площадью 0,018 га.

Будучи собственником указанных двух земельных участков с кадастровыми номерами *****и *****, имеющих прямой выход на ул. ***** в мун. Комрат, Патраман В., без каких-либо препятствий, может пользоваться принадлежащим ему земельным участком с кадастровым номером *****, площадью 0,06 га, и иметь свободный доступ к нему с ул. ***** в мун. Комрат, через эти два земельных участка, при этом, не имея необходимости получить согласие третьих лиц на это или требовать установления права сервитута.

В-третьих, в соответствии со ст.17 ч.(2) п.c) Закона о формировании объектов недвижимого имущества, №354-XV от 28.10.2004 года (в редакции на даты издания оспариваемых административных актов), к заявлению о формировании объекта недвижимого имущества прилагаются:

… c) при необходимости – письменное согласие … собственников смежных объектов недвижимого имущества, права которых могут быть нарушены при формировании объекта.

То есть, из указанного вытекает, что такое согласие не всегда является обязательным.

Учитывая, что в рассматриваемом случае, суд не установил нарушение каких-либо прав Патраман В. при формировании Комратским муниципальным советом земельного участка с кадастровым номером *****, следовательно, в получении какого-либо согласия от Патраман Ф. на такое формирование не было никакой необходимости.

Кроме изложенного, суду не представлено никаких доказательств и того, что сформированный земельный участок под кадастровым номером *****, ранее был отнесен к категории земель промышленности, транспорта, связи и

иного специального назначения и был предоставлен органами местного публичного управления мун. Комрат для размещения и эксплуатации подъездных путей и инженерных коммуникаций. По мнению суда, простое наличие, по факту, на земельном участке под кадастровым номером *****, газопровода среднего давления, не может ограничивать право Комратского муниципального совета на формирование на этом месте земельного участка и регистрации такового на праве публичной собственности за мун. Комрат.

Судебная инстанция считает, что Комратский муниципальный совет, наделенный в силу закона полномочиями по управлению имуществом мун. Комрат, относящемуся к публичной и частной сферам муниципия, имел бесспорное право на формирование земельного участка под кадастровым номером *****, с утверждением границ и регистрацией такового на праве публичной собственности за мун. Комрат, а также, в последующем, издавать административный акт о вынесении на аукцион вышеуказанного земельного участка для его продажи, при условии уведомления будущих собственников об обременении указанного участка газопроводом среднего давления, что, в принципе, и было сделано органами местного публичного управления мун. Комрат в ходе проведения публичных торгов по продаже указанного земельного участка.

Никто, даже и судебная инстанция, без законных оснований, не может ограничивать Комратский муниципальный совет в осуществлении вышеуказанных законных полномочий, в том числе в издании административных актов о вынесении на аукцион для продажи собственности мун. Комрат - земельного участка под кадастровым номером *****, поскольку именно местный совет по закону наделен исключительными полномочиями на осуществление функций собственника в отношении имущества, являющегося публичной собственностью мун. Комрат, т.е. правом принимать решения относительно владения, пользования и распоряжения этим имуществом.

Право собственности, в том числе и право публичной собственности мун. Комрат, гарантируется действующим законодательством и не может быть ограничено каким-либо образом при отсутствии на то законных оснований.

Таким образом, суд не усматривает правовых оснований для аннулирования оспариваемых решений Комратского муниципального совета, изданных в отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****, площадью *****га:

- пункта 1.31 решения Комратского муниципального совета №4/13 от 29 апреля 2022 г. «Об инициировании кадастровых работ»;

- пункта 1 (7 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №8/26 от 29 июля 2022 г. «Об утверждении кадастровых материалов по разграничению земель публичной собственности в черте населенного пункта АТЕ Комрат»;

- пункта 1 (12 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №10/32 от 23 сентября 2022 г. «Об утверждении списка объектов недвижимого имущества публичной собственности АТЕ Комрат».

При этом, суд отмечает, что Патраман В. не оспорил решение Комратского муниципального совета №10/40 от 23 сентября 2022 года «*О земельных участках, выносимых на аукцион*», в соответствии с которым, земельный участок в черте населенного пункта по ул. *****, под кадастровым номером *****, площадью *****га, был вынесен на аукцион для продажи, шаг аукциона – 10%, из чего суд делает обоснованный вывод о том, что Патраман В. согласен с решением местного совета о продаже указанного земельного участка, тем более, что он принял участие в первом аукционе от 17.02.2023 года, организованном в целью продажи земельного участка с кадастровым номером *****.

Высказываясь относительно законности оспариваемых истцом решений Аукционной комиссии примэрии мун.Комрат, принятых в отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****площадью *****га и в том числе:

- решения аукционной комиссии о признании несостоявшимся аукциона в связи с отсутствием кворума, отраженного в протоколе аукционной комиссии при примэрии мун. Комрат за №1/2 от 17.02.2023 г.;

- решения аукционной комиссии №1/1 от 21.02.2023 г. в части выставления на аукцион земельного участка к.к. *****по ул. ***** площадь *****га (лот №2 аукциона по продаже);

- решения аукционной комиссии №1/2 от 17.03.2023 г. «Об утверждении протоколов аукциона от 17.03.2023 г.» в части продажи земельного участка к.к.*****ул. ***** площадь *****га (лот №2 аукциона по продаже, победитель Анастасов Вадим), суд не установил правовых оснований и для аннулирования таковых.

Так, в частности, 23 сентября 2022 года, Комратским муниципальным советом было издано решение №10/40 «*О земельных участках, выносимых на аукцион*», в соответствии с которым, земельный участок в черте населенного пункта по ул. *****, под кадастровым номером *****, площадью *****га, был вынесен на аукцион для продажи, шаг аукциона – 10%.

На 17 февраля 2023 года, аукционной комиссией при Примэрии мун.Комрат был назначен публичный аукцион для продажи земельного участка в черте населенного пункта по ул. *****, под кадастровым номером *****, площадью *****га, с начальной ценой 120000 леев. На участие в указанном аукционе зарегистрировался, в том числе и истец Патраман В., который уплатил за участие в аукционе, а также задаток в сумме 12000 леев.

17 февраля 2023 года, аукционная комиссия при Примэрии мун.Комрат приняла решение №1/2, о признании несостоявшимся аукциона в связи с отсутствием кворума (том 1, л.д. 10, 131).

В последующем, 21 февраля 2023 года, аукционная комиссия при Примэрии мун.Комрат приняла решение №1/1, согласно которому был выставлен на аукцион для продажи лот №2 - земельный участок к.к. *****по ул. *****, площадью *****га, шаг аукциона – 10%, с минимальной ценой продажи 150000 леев. Проведение аукциона было назначено на 17.03.2023 года на 10:00 часов (том 1, л.д.11-16, 132-136).

03 марта 2023 года, в периодическом издании Monitorul Oficial №71-74, было опубликовано объявление о проведении аукциона по продаже вышеуказанного земельного участка, шаг аукциона – 10%, с минимальной ценой продажи 150000 леев. В содержании указанного объявления также имелись сведения о том, что земельный участок обременен подземным газопроводом среднего давления (том 1, л.д.165-167).

Для участия в указанном аукционе, до установленной даты – 15.03.2023 года, до 17:00 часов, зарегистрировались только два участника: Анастасов В. и Арнаут А.

16 марта 2023 года, истец Патраман В. подал аукционной комиссии при Примэрии мун.Комрат письменное заявление о снятии с аукциона лота №2 - земельный участок к.к. *****по ул. *****, площадью *****га и о назначении аукциона по продаже указанного земельного участка на другой день, так как он не знал о проведении повторного аукциона и ждал, что его предупредят о нем, а также в связи с тем, что до 15.03.2023 года он не смог подать заявление об участии на аукционе и оплатить дополнительно 3000 леев в качестве задатка за участие в аукционе к ранее уплаченным 12000 леям в качестве задатка на аукционе, назначенном на 17.02.2023 года (том 1, л.д.137).

17 марта 2023 года, решением аукционной комиссии при Примэрии мун.Комрат №1/2, «Об утверждении протоколов аукциона от 17.03.2023 г.», было отклонено указанное заявление Патраман В., и по результатам торгов (аукциона) по продаже земельного участка к.к.*****, расположенного в мун. Комрат, по ул. *****, площадью *****га (лот №2 аукциона по продаже), победителем торгов был признан Анастасов Вадим, с ценой продажи 165000 леев (том 1, л.д. 17-25, 138-146, 147).

18 апреля 2023 года, между Примэрией мун. Комрат и Анастасов Вадимом был заключен договор купли-продажи №1-325, земельного участка с к.к.*****(том 1, л.д. 220-221а).

Таким образом, из указанного вытекает, что Патраман В. являлся участником только публичного аукциона, проведение которого было назначено на 17.02.2023 года.

Между тем, указанный аукцион не состоялся и проведение такового было отменено, ввиду отсутствия кворума аукционной комиссии, о чем членами аукционной комиссии было принято соответствующе решение.

По мнению судебной инстанции, данное решение комиссии от 17.02.2023 года не противоречит нормам действующего законодательства, регламентирующего процедуру проведения публичных аукционов по продаже публичного имущества, и было издано в рамках реализации аукционной комиссией своего дискреционного права.

Что касается организации и проведения аукционной комиссией второго публичного аукциона по продаже земельного участка с к.к.*****, то и в данном случае суд не усматривает в действиях аукционной комиссии при Примэрии мун. Комрат нарушений действующего законодательства, тем более, что на этот аукцион указанный земельный участок был выставлен для продажи по большей цене – 150000 леев, нежели на аукцион, назначенный ранее на 17.02.2023 года – 120000 леев, что соответствует интересам собственника этого земельного участка – АТЕ мун. Комрат.

В установленные сроки, до назначенной даты проведения аукциона, аукционной комиссией была дана публикация в средствах массовой информации об организации и проведении аукциона по продаже земельного участка с к.к.*****, с указанием и сведений об обременении этого участка газопроводом среднего давления.

Патраман В. не подал никаких заявлений об участии в аукционе, который был назначен на 17.03.2023 года и, соответственно, не был участником торгов.

Поэтому результаты торгов от 17.03.2023 года, на которых был продан земельный участок с кадастровым номером *****, расположенный в мун. Комрат, по ул. *****, площадью *****га, никоим образом не могут затрагивать и нарушать какие-либо права и законные интересы Патраман В.

Таким образом, учитывая изложенное в совокупности, суд отклоняет, как необоснованные, и исковые требования Патраман В.:

1) об аннулировании, как незаконных и ущемляющих права Патраман В., следующих решений Аукционной комиссии примэрии мун.Комрат, принятых в отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****площадью *****га:

- решения аукционной комиссии о признании несостоявшимся аукциона в связи с отсутствием кворума, отраженного в протоколе аукционной комиссии при примэрии мун. Комрат за №1/2 от 17.02.2023 г.;

- решения аукционной комиссии №1/1 от 21.02.2023 г. в части выставления на аукцион земельного участка к.к. *****по ул. ***** площадь *****га (лот №2 аукциона по продаже);

- решения аукционной комиссии №1/2 от 17.03.2023 г. «Об утверждении протоколов аукциона от 17.03.2023 г.» в части продажи земельного участка

к.к.*****ул. ***** площадь *****га (лот №2 аукциона по продаже, победитель Анастасов Вадим);

2) об установлении ничтожности договора купли-продажи №1-325 от 18.04.2023 года, заключенного между примэрией мун. Комрат и Анастасов Вадимом в отношении земельного участка с к.к.*****, применив последствия его ничтожности согласно ст.331 ГК.

На основании сделанных выводов, руководствуясь ст.ст.5, 7, 8, 10, 13, 15, 17, 18, 20, 87-93, 141, 158, 189, 191, 192, 195, 206, 207, 218, 219, 220, 224, 231, 232, 258 Административного кодекса, ст.ст.94, 96, 98, 236 Гражданского процессуального кодекса, суд,

Р Е Ш И Л:

Отклонить, как необоснованный, административный иск Патраман Владимира к Примару мун.Комрат, Примэрии мун.Комрат, Аукционной комиссии Примэрии мун.Комрат, Комратскому муниципальному совету:

1) об аннулировании, как изданных в нарушение закона и ущемляющих права Патраман В., следующих решений Комратского муниципального совета, принятых в отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****площадью *****га:

- пункта 1.31 решения Комратского муниципального совета №4/13 от 29 апреля 2022 г. «Об инициировании кадастровых работ»;

- пункта 1 (7 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №8/26 от 29 июля 2022 г. «Об утверждении кадастровых материалов по разграничению земель публичной собственности в черте населенного пункта АТЕ Комрат»;

- пункта 1 (12 порядковый номер таблица) решения Комратского муниципального совета №10/32 от 23 сентября 2022 г. «Об утверждении списка объектов недвижимого имущества публичной собственности АТЕ Комрат»;

2) об аннулировании, как незаконных и ущемляющих права Патраман В., следующих решений Аукционной комиссии примэрии мун.Комрат, принятых в отношении земельного участка, расположенного в ***** с кадастровым номером *****площадью *****га:

- решения аукционной комиссии о признании несостоявшимся аукциона в связи с отсутствием кворума, отраженного в протоколе аукционной комиссии при примэрии мун. Комрат за №1/2 от 17.02.2023 г.;

- решения аукционной комиссии №1/1 от 21.02.2023 г. в части выставления на аукцион земельного участка к.к. *****по ул. ***** площадь *****га (лот №2 аукциона по продаже);

- решения аукционной комиссии №1/2 от 17.03.2023 г. «Об утверждении протоколов аукциона от 17.03.2023 г.» в части продажи земельного участка

к.к.*****ул. ***** площадь *****га (лот №2 аукциона по продаже, победитель Анастасов Вадим);

3) об установлении ничтожности договора купли-продажи №1-325 от 18.04.2023 года, заключенного между примэрией мун. Комрат и Анастасов Вадимом в отношении земельного участка с к.к.*****, применив последствия его ничтожности согласно ст.331 ГК.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Апелляционную палату Юг, через Суд Комрат, в течение 30-ти дней со дня оглашения резолютивной части решения.

Судья Храпаков В.Ф.