Дело №2c-103/2025
PIGD № 2-25136366-23-2c-23092025

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Закона

Резолютивная часть решения оглашена 17.12.2025 г. мун. Комрат.
Мотивированное решение составлено 16.02.2026 г. мун. Комрат.

Суд Комрат центральный офис
в составе:
Председательствующего, судьи Гуцу Д.В.,
при секретаре Сукур К.С.,
с участием
представителя истца, адвоката Жеков Н.П.,
представителя истца, Кискин А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску SRL «AYDAR-MERASI» к C.A.P. «AIDAR-AGRO»:

- о признании договора купли-продажи №25 от 07.09.2011 г. заключенный между C.A.P. «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR-MERASI» объекта недвижимого имущества в виде строения площадью 1496.6 м2 под названием «Коровник», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке, зарегистрированном под кадастровым номером *****, а также договор купли-продажи №16 от 26.07.2012 г., заключенный между C.A.P. «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR-MERASI», объекты недвижимого имущества в виде строения под названием «скважина №666», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером ***** действительными;

- о производстве регистрации права собственности на имя SRL «AYDAR-MERASI» на объект недвижимого имущества в виде строения площадью 1496.6 м2 под названием «Коровник» расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке, зарегистрированном под кадастровым номером *****и строения под названием «скважина №666», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером *****

у с т а н о в и л:

23 сентября 2025 года истец SRL «AYDAR-MERASI» обратился в суд Комрат центральный офис с иском к С.А.Р. «AIDAR-AGRO»:

- о признании договора купли-продажи №25 от 07.09.2011 г. заключенный между С.А.Р. «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR-MERASI» объекта недвижимого имущества в виде строения площадью 1496.6 м2 под названием «Коровник», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке, зарегистрированном под кадастровым номером ***** а также договор купли-продажи №16 от 26.07.2012 г., заключенный между С.А.Р. «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR-MERASI», объекты недвижимого имущества в виде строения под названием «скважина №666», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером ***** действительными;

- о производстве регистрации права собственности на имя SRL «AYDAR-MERASI» на объект недвижимого имущества в виде строения площадью 1496.6 м2 под названием «Коровник» расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке, зарегистрированном под кадастровым номером *****и строения под названием «скважина №666», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером *****

Обосновывая свои исковые требования, истец в иске ссылается на следующие обстоятельства и основания.

07.09.2011 г. между САР «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR-MERASI» был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества №25 в соответствии с условиями которого САР «AIDAR-AGRO» был продан, а SRL «AYDAR-MERASI» соответственно куплен объект недвижимого имущества в виде строения под названием «Коровник», расположенный по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером *****

Также, 26.07.2012 г. между САР «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR- MERASI» был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества №16 в соответствии с условиями которого

САР «AIDAR-AGRO» был продан, а SRL «AYDAR-MERASI» соответственно куплен объект недвижимого имущества в виде строения под названием «скважина №666», расположенный по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером *****

SRL «AYDAR-MERASI» как покупателем в полном объеме и надлежащим образом выполнены все обязательства, вытекающие из заключенных сделок.

В тоже время, ответчик в нарушение договорных обязательств и установленного порядка уклоняется от регистрации данных договоров и их нотариального удостоверения.

Между тем, в соответствии с требованиями ст.465 ч.(1) ГК РМ вещные права на недвижимые вещи устанавливаются, передаются, обременяются другими вещными правами только путем регистрации в реестре недвижимого имущества, на основе сделки или факта, обосновывающих регистрацию в соответствии с законом, а в силу положений ст.510 ч.(2) ГК на право собственности на недвижимое имущество приобретается со дня его регистрации в реестре недвижимого имущества.

В силу требований n.d) ч.(2) ст.9 ГК РМ гражданские права и обязанности возникают в результате приобретения имущества по основаниям, не запрещенным законом.

Согласно ст.16 ГК защита гражданских прав осуществляется путем признания права, а также иными способами, предусмотренными законом.

В соответствии с положениями ст.324 ч.(2) ГК РМ, если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от нотариального удостоверения сделки, судебная инстанция вправе по требованию полностью или частично исполнившей сделку стороны признать сделку действительной, если она не содержит противоречащих закону элементов. В этом случае последующей нотариальное удостоверение сделки не требуется.

Какая-либо возможность иным законным образом, кроме признания данных сделок действительными посредством принятия соответствующего судебного решения, отсутствует.

В тоже время без указанных действий, SRL «AYDAR-MERASI» не может осуществить права собственника и зарегистрировать за собой право собственности на данное имущество, произвести государственную регистрацию

недвижимого имущества и осуществить иные права законного собственника.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.33-33[1],85,166-167 ГПК, ст.ст.9,16,323-324,465,510 ГК РМ, - просит:

1.Рассмотреть исковое заявление и признать договор купли-продажи №25 от 07.09.2011 г. заключенный между САР «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR-MERASI» объекта недвижимого имущества в виде строения площадью 1496.6 м^2 под названием «Коровник», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером ***** а также договор купли-продажи №16 от 26.07.2012 г. заключенный между САР «AIDAR- AGRO» и SRL «AYDAR-MERASI» объекта недвижимого имущества в виде строения под названием «скважина №666», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером ***** действительными.

2.Произвести регистрацию права собственности на имя SRL «AYDAR- MERASI» на объект недвижимого имущества в виде строения площадью 1496,6 м^2 под названием «Коровник», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером *****и строения под названием «скважина №666», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером *****

Представитель истца S.R.L. "AYDAR-MERASI", адвокат Жеков Н., на судебном заседании поддержал поданный иск, просил его удовлетворить.

Считает, что подданный иск является обоснованным, суду представлены были два договора, имеющие давностный характер 2011-2012 г., в соответствии с которым были приобретены два объекта недвижимого имущества, которые были получены продавцом С.А.Р. "AIDAR-AGRO", в результате реструктуризации и приватизации имущества сельскохозяйственных приватизаций. Считает, что подлежит удовлетворению заявленное требование о действительности данных сделок и просит удовлетворить его в полном объеме.

В отзыве на исковое заявление, зарегистрированном в суде Комрат 17.12.2025 года за вх. №14889 третье лицо:

примэрия *****ы указала, что предъявленное SRL «AYDAR-MERASI» исковое заявление к CAP «AIDAR-AGRO» о признании действительными договора купли-продажи №25 от 07.09.2011 г. заключенного между CAP «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR-MERASI» объекта недвижимого имущества в виде строения площадью 1496.6 м^2 под названием «Коровник» расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером *****, а также договора купли-продажи №16 от 26.07.2012 г. заключенного между CAP «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR-MERASI» объекта недвижимого имущества в виде строения под названием «скважина №666», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером *****и осуществления регистрации права собственности на имя SRL «AYDAR-MERASI» на объект недвижимого имущества в виде строения площадью 1496.6 м^2 под названием «Коровник», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером *****и строения под названием «скважина №666», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером ***** третье лицо административно- территориальная единица ***** поддерживает в полном объеме, считает обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Действительно, указанные объекты недвижимого имущества были приобретены SRL «AYDAR-MERASI» у ныне недействующего CAP «AIDAR-AGRO» и на протяжении более 10 лет используются данным предприятием в своей хозяйственной деятельности.

Легализация указанных договоров и регистрация права собственности в реестре недвижимого имущества на указанные объекты недвижимого имущества помимо упорядочения использования указанных строений позволит оформить в установленном порядке отношения по использованию земельного участка на котором располагаются объекты недвижимого имущества, который находится в публичной собственности административно-территориальная единица ***** в форме договора суперфиция либо при наличии соответствующей инициативы, продажи данного земельного участка.

И в том и в другом случае соответствующие мероприятия, которые возможны после завершения процедур регистрации права собственности в реестре недвижимого имущества на указанные объекты недвижимого имущества за SRL «AYDAR-MERASI», будут иметь исключительно позитивные последствия как для местного сообщества, так и государства в целом, которое должно преследовать цель разрешения имеющихся проблемных вопросов являющихся результатом отсутствия эффективных механизмов легализации имущества приобретенного в результате приватизации сельскохозяйственных предприятий.

Необходимо отметить, что вышеназванные договоры купли-продажи №25 от 07.09.2011 г. и от №16 от 26.07.2012 г., заключенные между CAP «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR-MERASI», являются действующими, никем не оспариваются, не признавались ничтожными либо неправомерными и, следовательно, предполагаются быть действительными.

На основании изложенного, руководствуясь ст.186 ГПК,- просит предъявленное SRL «AYDAR-MERASI» исковое заявление к CAP «AIDAR-AGRO» о признании действительными договора купли-продажи №25 от 07.09.2011 г. заключенного между CAP «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR-MERASI» объекта недвижимого имущества в виде строения площадью 1496.6 м^2 под названием «Коровник» расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером *****, а также договора купли-продажи №16 от 26.07.2012 г. заключенного между CAP «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR-MERASI» объекта недвижимого имущества в виде строения под названием «скважина №666», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером *****и осуществления регистрации права собственности на имя SRL «AYDAR-MERASI» на объект недвижимого имущества в виде строения площадью 1496.6 м^2 под названием «Коровник», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером *****н строения пол названием «скважина №666», расположенного по адресу *****. за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером ***** удовлетворить.

Представитель истца S.R.L. "AYDAR-MERASI" Кискин А., на судебном заседании поддержал мнение адвоката, просил удовлетворить иск в полном объёме.

Ответчик – C.A.P. "AIDAR-AGRO", третье лицо: - Кадастр недвижимого имущества, третье лицо: - примэрия с. Гайдар, на судебное заседание не явились, будучи надлежащим образом извещенными о дате, времени и месте проведения судебного заседания, в связи с чем, согласно ст.206 ГПК, дело было рассмотрено в отсутствие не явившихся участников процесса.

Выслушав пояснения участников процесса, исследовав имеющиеся в деле доказательства в их совокупности и взаимосвязи, изучив применимые нормы законодательства, суд пришел к выводу, что исковое заявление SRL «AYDAR-MERASI» является обоснованным и подлежит удовлетворению, по следующим основаниям.

В соответствии с ч. (1) ст. 117 Гражданского процессуального кодекса, доказательствами по гражданским делам являются полученные в предусмотренном законом порядке фактические данные, служащие установлению наличия или отсутствия обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела.

Согласно ч. (1) ст.118 Гражданского процессуального кодекса, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если законом не установлено иное.

Согласно ч.(1) ст.119 Гражданского процессуального кодекса, доказательства собираются и представляются сторонами и другими участниками процесса.

Статья 121 Гражданского процессуального кодекса предусматривает, что судебная инстанция принимает к рассмотрению и исследованию только те из представленных доказательств, которые имеют значение для дела, которые подтверждают, опровергают или ставят под сомнение выводы о наличии или отсутствии обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела.

Согласно ч.(1) ст.130 Гражданского процессуального кодекса, судебная инстанция оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, беспристрастном и непосредственном рассмотрении всех

имеющихся в деле доказательств в их совокупности и взаимосвязи, руководствуясь законом.

Истец ссылается на то, что 07.09.2011 г. между CAP «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR-MERASI» был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества №25 в соответствии с условиями которого CAP «AIDAR-AGRO» был продан, а SRL «AYDAR-MERASI» соответственно куплен объект недвижимого имущества в виде строения под названием «Коровник», расположенный по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером ***** (л.д.4,5)

Также, как утверждает сторона истца, 26.07.2012 г. между CAP «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR- MERASI» был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества №16 в соответствии с условиями которого CAP «AIDAR-AGRO» был продан, а SRL «AYDAR-MERASI» соответственно куплен объект недвижимого имущества в виде строения под названием «скважина №666», расположенный по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером *****(л.д.9,10)

В соответствии со ст. 213 Гражданского кодекса (в силе на 2011 г.):

(1) Несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее недействительность.

(2) Если одна из сторон полностью или частично исполнила сделку, требующую нотариального удостоверения, а другая сторона уклоняется от нотариального удостоверения сделки, судебная инстанция вправе по требованию полностью или частично исполнившей сделку стороны признать сделку действительной, если она не содержит противоречащих закону элементов. В этом случае последующее нотариальное удостоверение сделки не требуется.

В соответствии со ст. 325 Гражданского кодекса, (1) В случаях, прямо предусмотренных законом или договором, по требованию управомоченного лица судебная инстанция может вынести решение, которое со дня вступления в окончательную силу заменяет собой сделку, если должник необоснованно отказывается совершить сделку, а все прочие условия действительности соблюдены.

(2) В случаях, предусмотренных частью (1), управомоченное лицо не обязано представлять судебной инстанции какие-либо доказательства такого отказа.

(3) Сделка, совершенная в предусмотренном настоящей статьей порядке, подпадает под действие применимых к этой сделке правовых положений, как если бы она была совершена без недостатков согласия непосредственно сторонами, предусмотренными в судебном решении.

В соответствии со ст. 666 Гражданского кодекса (в силе на 2011 г.):

(1) Договором признается соглашение двух или более лиц об установлении, изменении или прекращении правоотношений.

(2) К договорам применяются нормы о сделках.

В соответствии со ст.753 Гражданского кодекса (в силе на 2011 г.): (1) По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять ее и уплатить за нее обусловленную цену.

(2) Продавец обязан одновременно с вещью передать предусмотренные законом или договором документы, относящиеся к вещи, если договором купли-продажи не предусмотрено иное.

(3) Если цена не указана прямо в договоре купли-продажи, стороны могут условиться о способах ее определения.

Судебной инстанцией установлено, согласно акта приема-передачи объекта недвижимого имущества от 07.09.2011 года представитель совета СПК «Аидар-Агро» Капсамун Георгий Георгневич, представляющий СПК «Айдар-Агро» произвел передачу на основании договора передачи недвижимого имущества №-25 от 07:09.2011г., а управляющий ООО «Аидар-Мерасы» Кискин Аркадий Петрович, представляющий ООО «Аидар-Мерасы» произвел приемку:

1.Коровник (сооружения, расположенное на территории МТФ кадастровый №-*****).

2. Налоговою накладную JB0006742 от 07.09.2011г.(л.д.5)

Согласно ответа на запрос за исх.№185 от 30.05.2025 года, выданного примэрией с. Гайдары, на земельном участке с кадастровым номером ***** общей площадью 2,9565 га, располагаются объекты недвижимого имущества, которые находятся на балансе SRL «AYDAR-MERASI» и используются ими

в экономической деятельности, а именно: -здание коровника; -артскважина. (л.д.8)

Также согласно акта приема-передачи объекта недвижимого имущества от 26 июля 2012 года председатель совета СП К «Аидар-Агро» Капсамун Георгий Георгиевич, представляющий СПК «Аидар-Агро» произвел передачу на основании договора передачи недвижимого имущества №-16 от 26.07.2012г., а управляющий ООО «Аидар-Мерасы» Кискин Аркадий Петрович, представляющий ООО «Аидар-Мерасы» произвел приемку:

1. Скважины №-666, расположенной на территории МТФ кадастровый № *****.

2. Документов на скважину №-666. (л.д.10)

Согласно выписке из протокола заседания сельскохозяйственного кооператива «Аидар-Агро» от 19 июля 2012 года (протокол №5) совет кооператива решил: «в Соответствии с решением общего собрания уполномоченных (протокол №1 от 20.01.2010 г.) о реализации недвижимого имущества передать в счет погашения долга перед ООО «Аидар-Мерасы» мельницу-маслобойку и артезанскую скважину №666, расположенного на территории МТФ, по фактической стоимости.» (л.д.11)

В июне 2025 года истец уведомил сторону о предварительном разрешении спора, что подтверждается предварительным заявлением (л.д. 13).

На основании вышеизложенного, суд приходит к выводу, что исковое заявление, поданное SRL «AYDAR-MERASI» к C.A.P. «AIDAR-AGRO»:

- о признании договора купли-продажи №25 от 07.09.2011 г. заключенный между C.A.P. «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR-MERASI» объекта недвижимого имущества в виде строения площадью 1496.6 м2 под названием «Коровник», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке, зарегистрированном под кадастровым номером ***** а также договор купли-продажи №16 от 26.07.2012 г., заключенный между C.A.P. «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR-MERASI», объекты недвижимого имущества в виде строения под названием «скважина №666», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером ***** действительными;

- о производстве регистрации права собственности на имя SRL «AYDAR-MERASI» на объект недвижимого имущества в виде строения площадью 1496.6 м2 под названием «Коровник» расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке, зарегистрированном под кадастровым номером *****и строения под названием «скважина №666», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером ***** подлежит удовлетворению как обоснованное.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 117-119, 130, 238-241, 358, 362 Гражданского процессуального кодекса, суд,

р е ш и л:

Исковое заявление SRL «AYDAR-MERASI» -удовлетворить.

Признать договор купли-продажи №25 от 07.09.2011 г. заключенный между C.A.P. «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR-MERASI» объекта недвижимого имущества в виде строения площадью 1496.6 м^2 под названием «Коровник», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке, зарегистрированном под кадастровым номером ***** а также договор купли-продажи №16 от 26.07.2012 г., заключенный между C.A.P. «AIDAR-AGRO» и SRL «AYDAR-MERASI», объекты недвижимого имущества в виде строения под названием «скважина №666», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером ***** действительным.

Обязать ПУ «Кадастр недвижимого имущества» произвести регистрацию права собственности на имя SRL «AYDAR-MERASI» на объект недвижимого имущества в виде строения площадью 1496.6 м^2 под названием «Коровник» расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке, зарегистрированном под кадастровым номером *****и строения под названием «скважина №666», расположенного по адресу *****, за пределами населенного пункта, на земельном участке зарегистрированном под кадастровым номером *****

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Апелляционной палате Юг в течение 30-ти дней со дня оглашения резолютивной части решения с подачей жалобы через суд Комрат.

Судья суда Комрат
Центральный офис
Гуцу Д.В.

Președintele ședinței: DENIS GUŢU