Дело № 3а-12/2024 Судья первой инстанции
к/н 2-22143918-06-3а-15022024 Храпаков В.Ф.
суд Комрат центральный офис

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

17 октября 2024 года мун. Комрат

Судебная коллегия по административным делам Апелляционной палаты Комрат
в составе:
председательствующего, судьи Миронов А.С.,
судей Старчук Ш.Т. и Фуженко Д.С.,
секретаря Иордановой М.Г.,
с участием:
представителя истцов Назарова А., Назаровой Ю., Петровой И., адвоката Жекова Н.П.,
представителя ответчика Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия, Гермек-Чолак Г.,
представителя третьих лиц Примара мун. Комрат и Комратского муниципального совета, Незальзовой Н.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в апелляционном порядке апелляционные жалобы Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия, Комратского муниципального совета и примара мун. Комрат, поданные на решение суда Комрат центральный офис от 14 ноября 2023 года, вынесенное по гражданскому делу по административному иску Петрова Ирины, Назарова Юлии, Назаров Александра к Главному Управлению экономического развития и туризма АТО Гагаузия, с третьими лицами: Комратским муниципальным советом, Примаром мун.Комрат:

- об аннулировании как незаконного решения Комиссии по приватизации жилищного фонда Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузии №04 от 23.08.2022 года в части установления оценочной стоимости приватизируемого жилья в размере 34 029 леев;

- об обязании Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузии посредством Комиссии по приватизации жилищного

фонда издать благоприятствующий административный акт, которым установить оценочную стоимость жилой квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу мун.Комрат пер.*****в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, установленной ст.ст.10-***** Закона о приватизации жилищного фонда,

заслушав доклад судьи по существу дела, доводам апелляций и доводам отзыва, а также доводы сторон,

У С Т А Н О В И ЛА:

03 октября 2022 года истцы Назарова Ю.И., Петрова И.А., Назаров А.Б., обратились в Суд Комрат с административным иском к Главному Управлению экономического развития и туризма АТО Гагаузия,

- об аннулировании как незаконного решения Комиссии по приватизации жилищного фонда Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузии №04 от 23.08.2022 года в части установления оценочной стоимости приватизируемого жилья в размере 34 029 леев;

- об обязании Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузии Комиссии по приватизации жилищного фонда издать благоприятствующий административный акт, которым установить оценочную стоимость жилой квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу мун.Комрат пер.*****в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, установленной ст.ст. 10-***** Закона «О приватизации жилищного фонда».

Фактические и правовые основания административного иска.

14.07.2021 г. Комратским судом было вынесено решение, в соответствии с которым был удовлетворен административный иск Петровой И., Назаровой Ю. и Назарова А. к главному управлению экономического развития и туризма АТО Гагаузия об аннулировании обременяющего индивидуального административного акта - решения комиссии но приватизации жилищного фонда главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия №03 от 21.10.2020 г. и установлении обязанности главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия посредством комиссии по приватизации жилищного фонда издать на основании заявления Петровой И., Назаровой Ю. и Назарова А. от 04.09.2020 г. благоприятствующий индивидуальный административный акт о разрешении приватизации Петровой И., Назаровой Ю., и Назарову А. жилой квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу м.Комрат пер.*****

Указанное решение вступило в законную силу в соответствии с

определениями апелляционной палаты Комрат от 02.12.2021 г. и Высшей судебной палаты от 20.04.2022 г.

23.08.2022 г. комиссией по приватизации жилищного фонда главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия было принято решение №04 в соответствии с которым Назаровой Ю., Петровой И. и Назарову А. была передана в частую собственность жилая квартира *****, расположенная в жилом доме по адресу м.Комрат ***** с полной оплатой её стоимости.

Одновременно указанным решением была констатирована оценочная стоимость приватизируемого жилья в размере 34029 лей, которая в свою очередь была установлена на основании решения совета м.Комрат №8/5 от 29.07.2022 г. и расчетной ведомости.

Принятие указанного решения в части установления оценочной стоимости приватизируемого жилья в размере 34029 лей является необоснованным и подлежит отмене.

В соответствии с положениями ст.***** ч.(1) Закона «О приватизации жилищного фонда» общая стоимость квартиры (дома) определяется в соответствии с методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, утверждаемой Департаментом приватизации.

В соответствии с положениями ст.***** ч.(1) Закона «О приватизации жилищного фонда» граждане, желающие приобрести в частную собственность или получить безвозмездно квартиру (дом), обращаются с письменным заявлением в уполномоченные органы, которые в двухмесячный срок со дня регистрации заявления через комиссии по приватизации жилищного фонда обязаны определить стоимость жилья и принять решение по существу.

В силу требований ст.***** ч.(2) Закона «О приватизации жилищного фонда» стоимость квартир (домов) определяется по данным инвентаризации жилищного фонда, зарегистрированным в территориальных бюро технической инвентаризации, жилищно-эксплуатационных организациях и на предприятиях, имеющих на балансе жилищный фонд, на момент проведения расчета с учетом коэффициентов индексации первоначальной стоимости жилищного фонда в соответствии с Постановлением Правительства №*****8 от 5 марта 1993 года.

В соответствии с п.9 Положения о комиссии по приватизации жилищного фонда (приложение № 1 к Закону «О приватизации жилищного фонда») комиссия обязана определять стоимость приватизируемого жилья с составлением оценочной ведомости на основании данных территориального бюро технической инвентаризации, жилищно-эксплуатационной организации и предприятий, имеющих на балансе жилищный фонд, и в соответствии с

методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации.

Таким образом, исходя из вышеперечисленных нормативных положений следует, что определение стоимости жилья, подлежащего приватизации является компетенцией комиссии по приватизации жилищного фонда, а стоимость определяется в соответствии с методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации.

В тоже время в рассматриваемом случае стоимость жилья, подлежащего приватизации была определена не комиссией по приватизации жилищного фонда в установленном законом порядке, а в соответствии с решением совета м.Комрат №8/5 от 29.07.2022 г. и не в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, а исходя из кадастровой стоимости, применяемой в целях налогообложения, которая на порядок выше по отношению к стоимости данного жилого помещения в случае её определения для целей приватизации в соответствии с установленными законом правилами оценки, а, следовательно, незаконно.

20.09.2022 г. в адрес ответчика было направлено предварительное заявление с требованием отмены решения комиссии по приватизации жилищного фонда главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия №04 от 23.08.2022 г. в части установления оценочной стоимости приватизируемого жилья в размере 34029 лей и принятия в указанной части нового решения которым установить оценочную стоимость жилой квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу м.Комрат пер.*****в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащею приватизации, установленной ст.ст.10-***** Закона «О приватизации жилищного фонда».

29.09.2022 г. на предварительное заявление был получен ответ от главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия, существо которого сводится к отказу в удовлетворении предварительного заявления.

Отказ ответчика в удовлетворении предварительного заявления осуществлен без наличия каких-либо правовых оснований, противоречит положениям законодательства и является неправомерным.

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

На основании изложенного и положений ст.ст.162, 164-166, 189, 191, 196, 208-209, 2*****-212 Административного кодекса, ст.ст. 10-***** Закона «О приватизации жилищного фонда», истцы просили суд:

- об аннулировании как незаконного решения Комиссии по

приватизации жилищного фонда Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузии №04 от 23.08.2022 года в части установления оценочной стоимости приватизируемого жилья в размере 34029 леев;

- об обязании Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузии посредством Комиссии по приватизации жилищного фонда издать благоприятствующий административный акт, которым установить оценочную стоимость жилой квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу мун.Комрат пер.*****в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, установленной ст.ст.10-***** Закона о приватизации жилищного фонда. (л.д. 1-4, 43)

25 июля 2023 года, определением Суда Комрат к участию в деле в качестве третьих лиц были привлечены Комратский муниципальный совет и примар мун.Комрат. (л.д. 63-64)

14 ноября 2023 года суд Комрат центральный офис вынес решение об удовлетворении административного иска Петровой Ирины, Назаровой Юлии, Назарова Александра, аннулировал решение комиссии по приватизации жилищного фонда Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия №04 от 23.08.2022 года в части установления оценочной стоимости приватизируемого жилья в размере 34029 леев, и обязал Главное управление экономического развития и туризма АТО Гагаузия посредством созданной комиссии по приватизации жилищного фонда издать благоприятствующий индивидуальный административный акт, которым установить оценочную стоимость жилой квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу: мун.Комрат пер.*****в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, установленной ст.ст.10-***** Закона о приватизации жилищного фонда. (л.д. 72)

08 декабря 2023 года на это решение суда Главное Управление экономического развития и туризма АТО Гагаузия подал апелляционное заявление, в котором просит отменить решение суда Комрат от 14.*****.2023 года и вынести новое определение по делу об отказе в удовлетворении исковых требований истцов. (л.д. 78-79)

Апеллянт не согласен с решением суда, считает его необоснованным и подлежащим отмене, так как суд при рассмотрении дела не учёл следующие очень важные фактические и правовые обстоятельства дела, имеющие значение для вынесения законного и справедливого решения по делу, были нарушены и неправильно применены нормы материального права, а именно:

Во-первых, суд не учёл, что согласно части (2) статьи ***** Закона РМ Nr. 1324 от 10.03.1993 «О приватизации жилищного фонда» стоимость

квартир (домов) определяется по данным инвентаризации жилищного фонда, зарегистрированным в территориальных бюро технической инвентаризации, жилищно-эксплуатационных организациях и на предприятиях, имеющих на балансе жилищный фонд, на момент проведения расчета с учетом коэффициентов индексации первоначальной стоимости жилищного фонда в соответствии с Постановлением Правительства №*****8 от 5 марта 1993 года.

Согласно пункту 1 Постановления Правительства РМ №*****8 от 5 марта 1993 года «О переоценке основных средств и корректировке результатов оценки государственного имущества для приватизации с учетом темпов инфляции за 1992 год» Правительство постановило:

«Предприятиям, организациям и учреждениям Республики Молдова независимо от формы собственности завершить:

до 15 мая 1993 г. проведение индексации основных средств по данным бухгалтерского учета по состоянию на 1 января 1993 г.;

до 31 декабря 1993 г. переоценку основных средств по результатам инвентаризации по состоянию на 1 октября 1993 г. с отражением в бухгалтерском учете и отчетности.».

Кроме того, в пункте 4. Постановления Правительства РМ №666 от 03.*****.1993 года «Об утверждении Методики определения цен одного квадратного метра общей сверхнормативной площади при приватизации жилищного фонда» чётко установлено, что цены одного квадратного метра общей площади, которые будут использованы при приватизации общей сверхнормативной площади жилищного фонда, согласно приложению ***** установлены на второе полугодие 1993 года.

Постановления Правительства РМ №*****8 от 5 марта 1993 года и №666 от 03.*****.1993 года применялись при приватизации жилого фонда с учётом различных коэффициентов при ценах в рублях, однако согласно действующим Постановлению Правительства РМ №1 от 24.*****.1993 года «О введении национальной валюты в Республике Молдова» и Указу Президента Республики Молдова *****00 от 24.*****.1993 года «О введении национальной валюты в Республике Молдова» с 18.00 часов 2 декабря 1993 года лей (молдавский) является единственным законным платежным средством на территории Республики Молдова.

Согласно части (1) статьи 74 Закона РМ №100 от 22.12.2017 года «О нормативных актах», действие нормативного акта прекращается в случаях:

a)признания его утратившим силу;

b)признания его неконституционным или в зависимости от обстоятельств, незаконным вступившим в законную силу решением компетентной инстанции:

c)истечения предусмотренного срока действия;

d)его исполнения в полном объеме;

e)устаревшего нормативного акта.

Таким образом, считают, что суд не учёл, что Постановления Правительства РМ №*****8 от 5 марта 1993 года и №666 от 03.*****.1993 года на сегодняшний день исполнены в полном объёме и являются устаревшими нормативными актами.

Во-вторых, суд не учёл, что согласно решениям Комратского Муниципального Совета №8/5 от 29.07.2022 года и №9/4 от 05.08.2022 года «О принятии объектов недвижимости на баланс примэрии мун.Комрат» остаточная балансовая стоимость на 2022 год квартиры ***** по адресу м.Комрат, пер. *****составила 34029.00 леев, которая была определена Примэрией по данным инвентаризации жилищного фонда, зарегистрированным в территориальных бюро технической инвентаризации на момент проведения расчета, как и требует часть (2) статьи ***** Закона РМ Nr. 1324 от 10.03.1993 года и определена в молдавских леях, как и требуют действующие положения Постановления Правительства РМ №1 от 24.*****.1993 года и Указа Президента Республики Молдова *****00 от 24.*****.1993 года.

В-третьих, суд не учёл, что при определении окончательной оценочной стоимости приватизируемого жилья, комиссия по приватизации жилищного фонда также учитывает статью 17 Закона РМ Nr. 1324 от 10.03.1993 «О приватизации жилищного фонда», предусматривающую ряд льгот. В расчётной ведомости стоимости приватизируемой квартиры ***** по адресу м.Комрат, пер. *****и в решении №04 от 23.08.2022 года комиссия по приватизации жилищного фонда определила и решила:

1)на 10.03.1993 года у Назаровой Юлии стаж работы отсутствует

2)Назаровой Юлии передать в частную собственность государственное жилье, расположенное по адресу: м. Комрат, пер. ***** со 100 %-ной оплатой стоимости.

Таким образом, Главное управление экономического развития и туризма Гагаузии посредством комиссии по приватизации жилищного фонда, приняв решение №04 от 23.08.2022 года о разрешении Назаровой Юлии приватизации жилой квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу м.Комрат, пер. *****, полностью исполнило решения Высшей Судебной Палаты Республики Молдова от 20.04.2022 года по делу №3ra-137/22, Апелляционной палаты мун.Комрат от 02.12.2021 года по делу №3a-129/2020, суда Комрат от 14.07.2021 года по делу №3-129/2020 в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья,

подлежащего приватизации, установленной ст.ст. 10-*****,17 Закона РМ №1324 от 10.03.1993 «О приватизации жилищного фонда».

В-четвёртых, суд не учёл, что согласно статьи 7 Закона Республики Молдова № 436-XVI от 28.12.2006 года «О местном публичном управлении» «При осуществлении своих полномочий органы местного публичного управления пользуются автономией, закрепленной и гарантированной Конституцией Республики Молдова, Европейской хартией местного самоуправления и другими соглашениями, одной из сторон которых является Республика Молдова.», а согласно лит. d) части (2) ст. 14 Закона Республики Молдова № 436-XVI от 28.12.2006 года «О местном публичном управлении» местный совет решает вопросы, касающиеся сделок по управлению или распоряжению имуществом, относящимся к частной сфере соответственно села (коммуны), города (муниципия), в соответствии с законом.

В-пятых, суд не учёл, что Положение о комиссии по приватизации жилищного фонда, утверждённое Приложением №1 к Закону Республики Молдова №1324 от 10.03.1993 года «О приватизации жилищного фонда» не предоставляет комиссии по приватизации жилищного фонда полномочий по проверке законности решений органов местной публичной власти.

13 декабря 2023 года на вышеуказанное решение суда, Комратский муниципальный совет и примар мун. Комрат также подали апелляционное заявление (л.д. 80), которое дополнили 04 марта 2024 года (л.д. 99-101), в которых просят отменить решение суда первой инстанции и вынести новое решение об отклонении иска.

Указывают, что судебная инстанция пришла к выводу, что «в рассматриваемом случае стоимость жилья, подлежащего приватизации, была определена не комиссией по приватизации жилищного фонда в установленном законом порядке, а решениями Комратского муниципального Совета № 8/5 от 29.07.2022 года и № 9/4 от 05.08.2022 года, и не в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, а исходя из кадастровой стоимости, применяемой в целях налогообложения, которая на порядок выше по отношению к стоимости данного жилого помещения в случае его определения для целей приватизации в соответствии с установленными законом правилами оценки, а, следовательно, незаконно и" ущемляет истца в его правах и законных интересах.»

Считают, что этот вывод судебной инстанции есть ничто иное, как цитирование исковых требований. Причем суд противоречит себе. Принимая судебное решение об аннулировании решения комиссии по приватизации жилищного фонда Главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия № 04 от 23.08.2022 года в части установления оценочной

стоимости приватизируемого жилья в размере 34029 лей, суд утверждает, что это не комиссия по приватизации жилищного фонда определила стоимость жилья, подлежащего приватизации, а решениями Комратского муниципального Совета № 8/5 от 29.07.2022 года и № 9/4 от 05.08.2022 года.

На рассмотрении в судебной инстанции находится спор о законности решения комиссии по приватизации жилищного фонда Главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия № 04 от 23.08.2022 года, а не решения Комратского муниципального Совета.

Это же не Комратский муниципальный Совет составлял расчетную ведомость стоимости приватизируемой квартиры ***** по ул. ***** в мун. Комрат, и не определял, что у Назаровой Ю. по состоянию на 10.03.1993 года отсутствовал стаж работы, и ей можно передать в собственность государственное жилье в мун. Комрат, ул. Попова, № 1 кв. 2 со 100% оплатой стоимости. Эту расчетную ведомость стоимости приватизируемой квартиры составила и подписала комиссия по приватизации жилищного фонда Главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия.

Полагают, что правильно поступила комиссия по приватизации жилищного фонда, что при определении оценочной стоимости приватизируемой квартиры были приняты во внимание решения Комратского муниципального Совета № 8/5 от 29.07.2022 года и № 9/4 от 05.08.2022 года.

Вся процедура Оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, проводилась не вопреки, а в полном соответствии с требованиями действующего законодательства. Ст. 5 ч. (1) Закона РМ «О приватизации жилищного фонда» предусматривает, что в частную собственность гражданам Республики Молдова могут быть проданы или безвозмездно переданы преимущественно занимаемые ими квартиры (дома) в домах государственного и общественного жилищного фонда, на который государство подтвердило свое право собственности, а также в домах, принадлежащих предприятиям, независимо от того, включены ли данные предприятия в Списки для приватизации.

То есть, для начала суду необходимо было убедиться, кто является собственником жилого дома, в котором находится подлежащая приватизации квартира ***** по переул. ***** в мун. Комрат.

Когда истцам, было отказано в приватизации указанной квартиры решением комиссии по приватизации жилищного фонда Главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия № 03 от 21.10.2020 года, то они обратились в суд. И суд Комрат центральный офис решением от 14 июля 2021 года отменил решение комиссии по приватизации жилищного фонда № 03 от 21.10.2020 года и обязал эту комиссию принять

решение о разрешении приватизации жилой квартиры *****, расположенной в мун. Комрат, переул. *****.

Определением Апелляционной палаты Комрат № 3а-79/2021 от 2.12.2021 года апелляционное заявление Главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузии была отклонена, а решение суда осталось без изменений. Определением Высшей Судебной Палаты РМ от 20 апреля 2022 года кассация Главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузии была признана недопустимой.

Как в решении суда первой инстанции, так и в определении Апелляционной палаты Комрат было установлено, что Петрова И., Назарова Ю. и Назаров А. являются внуками покойного Назарова Курбан Назаровича, семье которого была предоставлена данная квартира для проживания Комратским МППС (межрайонным предприятием по производству свинины), реорганизованным в АО «Деанна Комрат», находящимся в процессе несостоятельности. Жилищный фонд Комратским МППС не был передан на баланс АО «Деанна Комрат», что подтверждается ответом ликвидатора АО «Деанна Комрат» в процедуре банкротства от 23.06.2020 года.

При таких обстоятельствах, когда не был определен собственник жилья - квартиры ***** по переул. ***** в мун. Комрат, (государство или предприятие) судебные инстанции обязали комиссию по приватизации жилищного фонда Главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия принять решение о разрешении приватизации жилой квартиры *****, расположенной в мун. Комрат, переул. *****. А ведь ничейное жилье не подлежит приватизации, а только государственное, общественное или принадлежащее предприятию (ст. 5 ч. 1 Закона О приватизации жилищного фонда).

Поскольку ст. 16 ГПК РМ предусматривает, что окончательные судебные решения являются обязательными для всех органов публичной власти... и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Республики Молдова, то письмом № 141/01-14 от 18 мая 2022 года Главное управление экономического развития и туризма АТО Гагаузия обратилось в примэрию мун. Комрат с просьбой взять на баланс квартиру *****, расположенную в жилом доме по адресу мун. Комрат, пер. ***** с целью исполнения судебных решений. При этом они также сослались на письмо ликвидатора АО «Деанна Комрат» № 167/20 от 23.06.2020 года, что бывший жилищный фонд МППС в хозяйственное ведение АО «Деанна Комрат» передан не был.

Принимая во внимание, что подлежащая приватизации квартира ***** по переул. ***** в мун. Комрат, не являлась собственностью государства или предприятия, руководствуясь ст. 1 ч. 6 Закона РМ «О публичной собственности административно-территориальных единиц», предусматривающей, что публичной собственностью административно-территориальных единиц признается все движимое и недвижимое имущество, находившееся на их территории до вступления в силу Закона об административно-территориальном устройстве Республики Молдова, за исключением находившегося в собственности государства и частной собственности, то решением Комратского мун. Совета № 8/5 от 29.07.2022 года «О принятии объектов недвижимости на баланс примэрии мун. Комрат» квартира ***** по пер. *****, мун. Комрат, к.к.***** была принята на баланс примэрии мун. Комрат по кадастровой стоимости 34 029,00 лей.

В соответствии со ст. ***** ч. 2 Закона РМ «О приватизации жилищного фонда» стоимость квартир (домов) определяется по данным инвентаризации жилищного фонда, зарегистрированным в территориальных бюро технической инвентаризации, жилищно-эксплуатационных организациях и на предприятиях, имеющих на балансе жилищный фонд, на момент проведения расчета с учетом коэффициентов индексации первоначальной стоимости жилищного фонда в соответствии с Постановлением Правительства № *****8 от 5 марта 1993 года.

Территориальные бюро технической инвентаризации были реорганизованы, и сегодня учет жилищного фонда осуществляют территориальные кадастровые офисы.

С учетом указанной нормы права стоимость квартиры ***** по пер. ***** в мун. Комрат была определена по данным инвентаризации жилищного фонда, зарегистрированным в территориальном кадастровом офисе Комрат на момент проведения расчета, то есть по кадастровой стоимости по состоянию на 23.08.2022 года.

Учитывая, что примэрия мун. Комрат впервые приняла на баланс эту квартиру согласно решения Комратского мун. Совета № 8/5 от 29.07.2022 года, то ее стоимость была определена согласно данным ТКС Комрат по состоянию на 29.07.2022 года.

Таким образом, стоимость квартиры ***** по пер. ***** в мун. Комрат была определена в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, установленной ст. ***** Закона РМ «О приватизации жилищного фонда», а именно по стоимости этой квартиры согласно данных инвентаризации жилищного фонда, зарегистрированным в территориальных бюро технической инвентаризации, совпадающей со

стоимостью этой квартиры, принятой на баланс примэрии мун. Комрат на момент проведения расчета.

Утверждая, что является незаконным решение комиссии по приватизации жилищного фонда Главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия № 04 от 23.08.2022 года в части установления оценочной стоимости приватизируемого жилья в размере 34029 лей, исчисленное исходя из кадастровой стоимости, применяемой в целях налогообложения, которая на порядок выше по отношению к стоимости данного жилого помещения в случае ее определения для целей приватизации в соответствии с установленными правилами оценки, ни истец, ни судебная инстанция не указали ту «более низкую» по сравнению с кадастровой стоимостью, оценочную стоимость приватизируемого жилья в соответствии с установленными правилами оценки.

Поэтому, считают, что бездоказательственными, в этой части, являются исковые требования, и соответственно, бездоказательственным является вывод судебной инстанции, так как он не основан на каких-либо доказательствах (расчетах).

Судебная инстанция не конкретизировала, какую исходную стоимость должна была определить, но не определила комиссия, которая оказывается ниже кадастровой стоимости, с целью установления оценочной стоимости приватизируемого жилья, и, в чем конкретно заключается нарушение ст. ***** Закона РМ «О приватизации жилищного фонда».

Принимая во внимание, что и истец, и ответчик одновременно ссылались на ст. ***** Закона РМ «О приватизации жилищного фонда», как на основание своих требований, и основание своих возражений, то в решении суда не указано конкретное нарушение нормативной методики оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, установленной ст.ст. 10-***** Закона о приватизаций жилищного фонда.

Неопределенность судебного решения, обязывающего ответчика издать благоприятствующий административный акт, которым установить оценочную стоимость жилой квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу: мун. Комрат, переул. *****, в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, установленной ст.ст. 10-***** Закона о приватизации жилищного фонда, (а ответчик считает, что он произвел оценку согласно ст.ст. 10-***** Закона о приватизации жилищного фонда), ставит в трудную ситуацию исполнителя, поскольку, непонятно, в чем суд установил нарушение методики оценки стоимости жилья.

Предполагают, что суд принял такое решение руководствуясь стоимостью соседней квартиры № 1 по переул. ***** в мун. Комрат,

согласно приложенной к иску копии договора о приватизации от 15.07.1994 года.

В таком случае, спустя 20 лет после приватизации соседями соседней квартиры, истцам будет казаться оценка Стоимости их квартиры на порядок выше. Истцам надо было приватизировать свою квартиру в 1994 году, и тогда оценка их квартиры была бы примерно такой, как у их Соседей. Но спустя 20 лет недвижимое имущество подверглось переоценке. Считают, что ответчик правильно произвел оценку стоимости жилья, подлежащего приватизации, для соседней квартиры в 1994 году - по стоимости, действовавшей в тот период времени, и для истцов - по стоимости, действующей в 2022 году, то есть по стоимости квартиры на момент проведения расчета, а именно: в строгом соответствии с требованиями ст. ***** ч. 2 Закона РМ «О приватизации жилищного фонда».

14 марта 2024 года в Апелляционную палату Комрат поступил отзыв Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия на апелляционное заявление Комратского муниципального совета и Примара мун. Комрат, в котором просит удовлетворить дополнительное апелляционное и отменить решение суда первой инстанции. (л.д. *****2)

Считают, что апеллянт справедливо отметил, что согласно части (2) статьи ***** Закона РМ Nr. 1324 от 10.03.1993 «О приватизации жилищного фонда» стоимость квартир (домов) определяется по данным инвентаризации жилищного фонда, зарегистрированным в территориальных бюро технической инвентаризации, жилищно-эксплуатационных организациях и на предприятиях, имеющих на балансе жилищный фонд, на момент проведения расчета.

Решениями Комратского Муниципального Совета №8/5 от 29.07.2022 года и №9/4 от 05.08.2022 года «О принятии объектов недвижимости на баланс примэрии мун.Комрат» на баланс примэрии мун.Комрат была взята квартира *****, по адресу м.Комрат, ул.*****с остаточной балансовой стоимостью квартиры 34029,00 леев на 29.07.2022 года, а комиссия по приватизации жилищного фонда при определении окончательной оценочной стоимости приватизируемого жилья в расчётной ведомости стоимости приватизируемой квартиры ***** по адресу м.Комрат, ул.Попова №1, в решении №04 от 23.08.2022 года определила и решила:

1)на 10.03.1993 года у НАЗАРОВОЙ Юлии стаж работы отсутствует;

2)НАЗАРОВОЙ Юлии передать в частную собственность государственное жилье, расположенное по адресу, м. Комрат ул.Попова №1, кв.2 со 100 %-ной оплатой стоимости.

Таким образом, поддерживают апеллянта в выводах о том, что вся процедура оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации,

проводилась в полном соответствии с требованиями действующего законодательства.

18 марта 2024 года в Апелляционную палату Комрат поступил отзыв Комратского муниципального совета и Примара мун. Комрат на апелляционное заявление, в котором указывает, что апелляционное заявление Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия является обоснованным. (л.д. *****3)

18 марта 2024 года в Апелляционную палату Комрат поступил отзыв представителя истцов, адвоката Жекова Н.П. на апелляционные заявления Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия, Комратского муниципального совета и примара мун. Комрат, в котором просит отклонить апелляционные заявления и оставить решение суда первой инстанции без изменения. (л.д. *****4-*****6)

Считает, что приведенные апеллянтами мотивы и доводы являются явно необоснованными, а сами апелляционные заявления подлежат отклонению по следующим основаниям.

Утверждение председателя совета м.Комрат и и.о. примара м.Комрат о том, что процедура оценки стоимости жилья подлежащего приватизации проводилось в полном соответствии с требованиями действующего законодательства, является недостоверным и не соответствующим действительности.

Как таковой оценки стоимости жилой квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу м.Комрат пер.***** в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, в принципе не проводилось.

Вместо выполнения требований законодательства, орган приватизации, руководствуясь непонятно чем, но явно не положениями закона, переписал из решения местного совета данные о кадастровой стоимости жилья и выдал данное действие за принятие комиссией по приватизации жилищного фонда решения- об установлении оценочной стоимость указанной жилой квартиры.

Такого рода имитация деятельности никак не может быть расценена как проведение оценки стоимости жилья подлежащего приватизации в полном соответствии с требованиями действующего законодательства.

Отметил, что принятие указанной жилой - квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу мун.Комрат пер.***** на баланс примэрии м.Комрат, осуществленной также не понятно из каких соображений, не влияет на обязательность исполнения законодательства при проведении оценки жилья в целях приватизации и не освобождает орган приватизации от применения соответствующих нормативных положений в данной области.

Требования истцов состоят в обязании органа приватизации установить

оценочную стоимость жилой квартиры в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, установленной ст.ст.10-***** Закона «О приватизации жилищного фонда», т.е. в надлежащем применении положений законодательства об определении стоимости имущества подлежащего приватизации, чего в рассматриваемом случае осуществлено не было в принципе.

Доводы главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия о том, что нормативные акты, регламентирующие порядок оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации являются устаревшими и соответственно не подлежат применению, являются несостоятельными.

Вновь указанные Постановления Правительства №*****8 от 05.03.1993 г. и №666 от 03.*****.1993 г. являются действующими, никем не отменялись и применяются при установлении цен жилой площади при приватизации объектов жилищного фонда.

Аргумент апеллянта о том, что суд не учел наличие решения местного совета об установлении балансовой стоимости квартиры, также является необоснованным.

В соответствии с перечисленными в иске нормативными положениями о порядке приватизации жилищного фонда следует, что определение стоимости жилья подлежащего приватизации является компетенцией комиссии по приватизации жилищного фонда, а стоимость определяется в соответствии с методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации.

В рассматриваемом случае стоимость жилья подлежащего приватизации была определена не комиссией по приватизации жилищного фонда в установленном законом порядке, а в соответствии с решением совета м.Комрат №8/5 от 29.07.2022 г.,; и не в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, а исходя из кадастровой стоимости применяемой в целях налогообложения, которая на порядок выше по отношению к стоимости данного жилого помещения в случае её определения для целей приватизации в соответствии с установленными законом правилами оценки, а, следовательно, незаконно.

Ссылки главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия на положения законодательства регулирующего деятельность органов местного публичного управления, являются неуместными и несостоятельными.

Предметом спора не является вопросы отчуждения публичного имущества, а законность действий органа приватизации по отказу от исполнения закона, выразившихся в игнорировании порядка нормативной оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации.

Позиция местных властей, продемонстрированная в поданной апелляции свидетельствует о не восприятии положений действующего законодательства и нежелании его применять, а позиция главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия выполняющего функции органа приватизации свидетельствует о нежелании выполнять свою работу и выполнять свои обязанности как это предписывает законодательство, что свидетельствует о явной некомпетентности должностных лиц представляющих данный публичный орган.

Остальные рассуждения, в большей части имеющие неадекватный и не относящийся к делу характер, приведенные апеллянтами, и мотивы, на которых они основаны, не представляют сколь-нибудь существенного значения, лишены смысла и качеств аргументов, в связи с чем не подлежат обсуждению и дополнительному опровержению.

08 мая 2024 года определением Судебной коллегия по административным делам Апелляционной палаты Комрат было отклонено как необоснованное ходатайство представителя ответчика Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия, Гермек-Чолак Г. о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица Государственной Налоговой Службы. (л.д. 132-134) Определением Высшей судебной палаты от 28 июня 2024 года указанное определение суда было оставлено без изменения. (л.д. 152-155)

В судебном заседании апелляционной инстанции представитель ответчика Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия, Гермек-Чолак Г. в полном объеме поддержал доводы, изложенные в апелляционной жалобе и просил ее удовлетворить, отменить решение суда первой инстанции и вынести новое определение по делу об отказе в удовлетворении исковых требований истцов. Также просил удовлетворить апелляционную жалобу Комратского муниципального совета и примара мун. Комрат.

В судебном заседании апелляционной инстанции представитель третьих лиц Примара мун. Комрат и Комратского муниципального совета, Незальзова Н.И. в полном объеме поддержала доводы, изложенные в апелляционной жалобе и просил ее удовлетворить, отменить решение суда первой инстанции и вынести новое определение по делу об отказе в удовлетворении исковых требований истцов. Также просила удовлетворить апелляционную жалобу Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия.

В судебном заседании апелляционной инстанции представитель истцов Назарова А., Назаровой Ю., Петровой И., адвокат Жеков Н.П. в

полном объеме поддержал доводы, изложенные в отзыве на апелляционные жалобы и просил решение суда первой инстанции оставить без изменения, а апелляционные жалобы Примара мун. Комрат, Комратского муниципального совета и Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия отклонить.

В судебное заседание в апелляционную инстанцию не явились истцы, будучи извещенными в установленном законом порядке о месте, дате и времени рассмотрения апелляционных заявлений.

Выслушав мнение явившихся участников процесса, коллегия сочла возможным рассмотреть апелляционные заявления в отсутствии не явившихся участников процесса, так как согласно ч.(2) ст.239 АК РМ, неявка участников не препятствует принятию апелляционной инстанцией решения по апелляционной жалобе.

Исследовав материалы дела и проверив доводы апелляционных жалоб, коллегия находит апелляционные жалобы необоснованными и подлежащими отклонению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 231 Административного Кодекса РМ, решения судов, вынесенные в порядке административного судопроизводства, могут быть обжалованы в апелляционном порядке.

В соответствии с положениями ст. 238 Административного Кодекса РМ,

(1) В апелляционном производстве не могут быть представлены новые доказательства, если только участник производства не докажет, что у него не было возможности представить их при рассмотрении дела в первой инстанции, а апелляционная инстанция не допустит их своим определением, не подлежащим обжалованию в кассационном порядке.

(2)Апелляционная инстанция вправе по собственной инициативе истребовать новые доказательства в части, в какой считает их необходимыми для справедливого разрешения дела.

В соответствии с положениями п.а) ч.(1) ст. 240 Административного Кодекса РМ, рассмотрев апелляционную жалобу, апелляционная инстанция выносит определение об отклонении апелляционной жалобы.

Прежде всего коллегия отмечает, из смысла статьи 20 Конституции РМ, гарантирующей каждому судебную защиту его прав и свобод, и корреспондирующих ей положений международно-правовых актов, в частности статьи 8 Всеобщей декларации прав человека, статьи 6 (пункт 1) Конвенции о защите прав человека и основных свобод, а также статьи 14 (пункт 1) Международного пакта о гражданских и политических правах, следует, что государство обязано обеспечить осуществление права на судебную защиту, которая должна быть справедливой, компетентной, полной и эффективной.

Согласно ст.3 Административного кодекса РМ, 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 РМ, 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 РМ, 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 РМ, 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.17 Административного кодекса РМ, нарушенное право – это любые установленные законом право или свобода, ущемленные административной деятельностью.

Согласно ст.39 Административного кодекса РМ, 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.189 ч.(1-2) Административного кодекса, любое лицо, считающее свое право нарушенным административной деятельностью органа публичной власти, может предъявить административный иск.

Административный иск может быть предъявлен и в случае не рассмотрения органом публичной власти заявления в установленный законом срок.

В соответствии со ст.195 Административного кодекса РМ, административное судопроизводство осуществляется в соответствии с положениями настоящего кодекса. Дополнительно применяются соответствующим образом положения Гражданского процессуального

кодекса, за исключением статей 169–171.

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.

Как следует из материалов дела, 04 октября 2021 года, Судом Комрат было вынесено решение по делу №3-129/2020 PIGD 2-20141272-23-3-**********2020, которым был удовлетворен административный иск Петрова Ирины, Назарова Юлии, Назаров Александра к Главному управлению экономического развития и туризма АТО Гагаузия, с третьими лицами, Комратским муниципальным советом, Примаром мун. Комрат, был аннулирован обременяющий индивидуальный административный акт - решение комиссии по приватизации жилищного фонда, созданной при Главном управлении экономического развития и туризма АТО Гагаузия, №03 от 21.10.2020 года, об отклонении заявления Петрова Ирины, Назарова Юлии, Назаров Александра об издании решения о разрешении приватизации жилой квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу: мун. Комрат, пер. *****

Суд обязал Главное управление экономического развития и туризма АТО Гагаузия посредством созданной комиссии по приватизации жилищного фонда издать на основании заявления Петрова Ирины, Назарова Юлии, Назаров Александра от 04.09.2020 года благоприятствующий индивидуальный административный акт о разрешении Петрова Ирине, Назарова Юлии, Назаров Александру приватизации жилой квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу: мун. Комрат, пер. ***** (л.д. 9-14)

Указанное решение вступило в законную силу после проверки его законности определениями Апелляционной Палаты Комрат от 02.12.2021 г. и Высшей Судебной Палаты от 20.04.2022 г.

23 августа 2022 года комиссией по приватизации жилищного фонда главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия было принято решение №04, в соответствии с которым Назаровой Юлии, было передано в частную собственность государственное жилье, расположенное по адресу: мун.Комрат, ул.*****, общей приведенной приватизируемой

площадью 47 кв.м., со 100% оплатой стоимости.

Согласно указанному решению, была констатирована оценочная стоимость приватизируемого жилья в размере 34029 (тридцать четыре тысячи двадцать девять) леев, которая в свою очередь была установлена решениями Комратского муниципального совета №8/5 от 29.07.2022 г.; №9/4 от 05.08.2022 года и расчетной ведомостью. (л.д. 36, 37, 38, 39)

30 сентября 2022 года истцы Терзи-Барладян Е. и Терзи П. обратились в Главное управление экономического развития и туризма АТО Гагаузия с предварительным заявлением, которым просили:

1) об аннулировании как незаконного решения комиссии по приватизации жилищного фонда Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия №06 от 23.08.2022 года в части установления оценочной стоимости приватизируемого жилья в размере 82058 леев;

2) принять в указанной части новое решение, которым установить оценочную стоимость жилой квартиры №*****, расположенной в жилом доме по адресу: мун.Комрат, ул. *****, в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, установленной ст.ст.10-***** Закона о приватизации жилищного фонда. (л.д. 6-7)

30 сентября 2022 года, Главным управлением экономического развития и туризма АТО Гагаузия был дан ответ истцам на предварительное заявление, которым в удовлетворении требований истцам было отказано. (л.д. 8)

20.09.2022 г. в адрес ответчика было направлено предварительное заявление с требованием отмены решения комиссии по приватизации жилищного фонда главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия №04 от 23.08.2022 г. в части установления оценочной стоимости приватизируемого жилья в размере 34029 лей и принятия в указанной части нового решения которым установить оценочную стоимость жилой квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу м.Комрат пер.*****в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащею приватизации, установленной ст.ст.10-***** Закона «О приватизации жилищного фонда».

29.09.2022 г. на предварительное заявление был получен ответ от главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия, существо которого сводится к отказу в удовлетворении предварительного заявления.

03 октября 2022 года истцы Петрова Ирина, Назарова Юлия и Назаров Александр обратились в суд Комрат с настоящим административным иском к

Главному управлению экономического развития и туризма АТО Гагаузия.

14 ноября 2023 года суд Комрат центральный офис вынес решение об удовлетворении административного иска Петровой Ирины, Назаровой Юлии, Назарова Александра, аннулировал решение комиссии по приватизации жилищного фонда Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия №04 от 23.08.2022 года в части установления оценочной стоимости приватизируемого жилья в размере 34029 леев, и обязал Главное управление экономического развития и туризма АТО Гагаузия посредством созданной комиссии по приватизации жилищного фонда издать благоприятствующий индивидуальный административный акт, которым установить оценочную стоимость жилой квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу: мун.Комрат пер.*****в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, установленной ст.ст.10-***** Закона о приватизации жилищного фонда. (л.д. 72)

Коллегия считает, что суд правомерно пришел к такому выводу, а доводы апеллянтов об отмене обжалуемого решения суда являются необоснованными исходя из следующего.

Обсуждая вопрос о допустимости административного иска Петровой Ирины, Назаровой Юлии и Назарова Александра, в соответствии с положениями ст.207 Административного кодекса, в том числе, через призму соблюдения истцами сроков обжалования административного акта в суд, коллегия считает, что судебная инстанция правомерно пришла к выводу, что отсутствуют основания для признания настоящего иска недопустимым.

Коллегия отмечает, что на вышеуказанное решение суда Комратский муниципальный совет, примар мун. Комрат и Главное управление экономического развития и туризма Гагаузии, комиссии по приватизации жилищного фонда АТО Гагаузия подали апелляционные жалобы с требованием отмены оспариваемого решения и принятием нового решения об отказе в удовлетворении административного иска истцов.

Так, 23 августа 2022 года комиссией по приватизации жилищного фонда Главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия было принято решение №04, в соответствии с которым Назаровой Юлии было передано в частную собственность государственное жилье, расположенное по адресу: мун.Комрат, ул.*****, общей приведенной приватизируемой площадью 47 кв.м., со 100% оплатой стоимости.

Согласно указанному решению, была констатирована оценочная стоимость приватизируемого жилья в размере 34029 (тридцать четыре тысячи двадцать девять) леев, которая в свою очередь была установлена решениями Комратского муниципального совета №8/5 от 29.07.2022 г.; №9/4

от 05.08.2022 года и расчетной ведомостью. (л.д. 36, 37, 38, 39)

Коллегия считает, что суд правомерно пришел к выводу, что указанное решение в части установления оценочной стоимости приватизируемого жилья в размере 34029 (тридцать четыре тысячи двадцать девять) леев лей является необоснованным и подлежит отмене исходя из следующего.

В соответствии с положениями ст.2 Закона «О приватизации жилищного фонда», приватизация жилищного фонда, в том числе творческих мастерских, осуществляется на добровольной основе с соблюдением принципов социальной справедливости и социальной защищенности граждан как за боны народного достояния и денежные средства (национальную и/или иностранную валюту), так и безвозмездно в случаях, определяемых настоящим законом. Приватизация жилищного фонда, в том числе творческих мастерских, за иностранную валюту может быть осуществлена только нерезидентами.

В соответствии с положениями ст.3 Закона «О приватизации жилищного фонда», при приобретении квартиры (дома) или творческой мастерской за денежные средства граждане оплачивают ее стоимость единовременно или в рассрочку - ежемесячно в течение пяти лет равными долями с выплатой первоначального взноса в размере не менее 40 процентов стоимости квартиры (дома) и дополнительно с уплатой минимального банковского процента от непогашенной суммы за предоставленную рассрочку.

В соответствии с положениями ст. 10 ч.(3) Закона «О приватизации жилищного фонда» общая стоимость квартиры (дома) определяется в соответствии с методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, утверждаемой Департаментом приватизации.

В соответствии с положениями ст.***** ч.(1) Закона «О приватизации жилищного фонда», граждане, желающие приобрести в частную собственность или получить безвозмездно квартиру (дом), обращаются с письменным заявлением в уполномоченные органы, которые в двухмесячный срок со дня регистрации заявления через комиссии по приватизации жилищного фонда обязаны определить стоимость жилья и принято решение по существу.

В силу требований ст. ***** ч.(2) Закона «О приватизации жилищного фонда» стоимость квартир (домов) определяется по данным инвентаризации жилищного фонда, зарегистрированным в территориальных бюро технической инвентаризации, жилищно-эксплуатационных организациях и на предприятиях, имеющих на балансе жилищный фонд, на момент проведения расчета с учетом коэффициентов индексации первоначальной стоимости жилищного фонда в соответствии с Постановлением Правительства №*****8 от 5 марта 1993 года.

В соответствии с п.9 Положения о комиссии по приватизации жилищного фонда (приложение №1 к Закону «О приватизации жилищного фонда») комиссия обязана определять стоимость приватизируемого жилья с составлением оценочной ведомости на основании данных территориального бюро технической и инвентаризации, жилищно-эксплуатационной организации и предприятий, имеющих на балансе жилищный фонд, и в соответствии с методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации.

Таким образом, исходя из вышеперечисленных нормативных положений, коллегия считает, что суд обоснованно пришел к выводу, что определение стоимости жилья, подлежащего приватизации является компетенцией комиссии по приватизации жилищного фонда, а стоимость определяется в соответствии с методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации.

Вместе с тем, в данном случае стоимость жилья, подлежащего приватизации была определена не комиссией по приватизации жилищного фонда в установленном законом порядке, а решениями Комратского муниципального совета №8/5 от 29.07.2022 г.; №9/4 от 05.08.2022 года, и не в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, а исходя из кадастровой стоимости, применяемой в целях налогообложения (л.д. 37), которая на порядок выше по отношению к стоимости данного жилого помещения в случае её определения для целей приватизации в соответствии с установленными законом правилами оценки, а следовательно незаконно и ущемляет истца в его правах и законных интересах.

Коллегией не могут быть приняты во внимание доводы апеллянтов Комратского муниципального совета и примара мун. Комрат касаемо того, что процедура оценки стоимости жилья подлежащего приватизации проводилось в полном соответствии с требованиями действующего законодательства, поскольку как таковой оценки стоимости жилой квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу м.Комрат пер.***** в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, в принципе не проводилось.

Коллегия отмечает, что принятие указанной жилой - квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу мун.Комрат пер.***** на баланс примэрии м.Комрат, не влияет на обязательность исполнения законодательства при проведении оценки жилья в целях приватизации и не освобождает орган приватизации от применения соответствующих нормативных положений в данной области.

Кроме того, требования истцов состоят в обязании органа приватизации

установить оценочную стоимость жилой квартиры в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, установленной ст.ст.10-***** Закона «О приватизации жилищного фонда», т.е. в надлежащем применении положений законодательства об определении стоимости имущества подлежащего приватизации, чего в рассматриваемом случае осуществлено не было в принципе.

Несостоятельными являются доводы апеллянта Главного управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия о том, что нормативные акты, регламентирующие порядок оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации являются устаревшими и соответственно не подлежат применению, поскольку Постановления Правительства №*****8 от 05.03.1993 г. и №666 от 03.*****.1993 г. являются действующими, никем не отменялись и применяются при установлении цен жилой площади при приватизации объектов жилищного фонда.

Коллегия не согласна с аргументом апеллянта, что суд не учел наличие решения местного совета об установлении балансовой стоимости квартиры, поскольку в соответствии с вышеперечисленными нормативными положениями о порядке приватизации жилищного фонда следует, что определение стоимости жилья подлежащего приватизации является компетенцией комиссии по приватизации жилищного фонда, а стоимость определяется в соответствии с методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации.

В рассматриваемом случае стоимость жилья подлежащего приватизации была определена не комиссией по приватизации жилищного фонда в установленном законом порядке, а в соответствии с решением совета м.Комрат №8/5 от 29.07.2022 г. (л.д. 39), и не в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, а исходя из кадастровой стоимости применяемой в целях налогообложения, которая на порядок выше по отношению к стоимости данного жилого помещения в случае её определения для целей приватизации в соответствии с установленными законом правилами оценки, а, следовательно, незаконно.

Коллегия считает апеллянт Главное управление экономического развития и туризма АТО Гагаузия необоснованно ссылается на положения законодательства регулирующего деятельность органов местного публичного управления, поскольку предметом настоящего спора являются не вопросы отчуждения публичного имущества, а законность действий органа приватизации по отказу от исполнения закона, выразившихся в игнорировании порядка нормативной оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации.

В контексте вышеизложенного, коллегия считает, что апеллянты ошибочно интерпретируют положения действующего законодательства, поскольку исходя из вышеприведенных положений закона следует, что определение стоимости жилья подлежащего приватизации является компетенцией комиссии по приватизации жилищного фонда, а стоимость определяется в соответствии с методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации.

Принимая во внимание вышеизложенное коллегия считает, что суд правомерно пришел к выводу об удовлетворении административного иска истцов, аннулировании решения комиссии по приватизации жилищного фонда Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия №04 от 23.08.2022 года в части установления оценочной стоимости приватизируемого жилья в размере 34029 леев и обязании Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия посредством созданной комиссии по приватизации жилищного фонда издать благоприятствующий индивидуальный административный акт, которым установить оценочную стоимость жилой квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу: мун.Комрат пер.*****в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, установленной ст.ст.10-***** Закона о приватизации жилищного фонда.

Таким образом, коллегия не находит оснований для удовлетворения апелляционных заявлений Комратского муниципального совета и примара мун. Комрат, а также Главного управления экономического развития и туризма Гагаузии, комиссии по приватизации жилищного фонда АТО Гагаузия, поскольку решение суда первой инстанции постановлено без нарушений норм материального и процессуального права, с учетом всех юридически значимых по делу обстоятельств, доводов сторон и представленных сторонами доказательств, которые судом оценены надлежащим образом, в связи с чем апелляционные жалобы подлежат отклонению с оставлением без изменения обжалуемого решения суда.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 238, 239, п. а) ч. (1) ст. 240, ст. ст. 244, 245 Административного кодекса РМ, Судебная коллегия по административным делам Апелляционной палаты Комрат

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Апелляционные жалобы Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузия, Комратского муниципального совета и примара мун. Комрат, поданные на решение суда Комрат центральный офис от 14 ноября 2023 года, вынесенное по гражданскому делу по административному иску Петрова Ирины, Назарова Юлии, Назаров Александра к Главному Управлению экономического развития и туризма

АТО Гагаузия, с третьими лицами: Комратским муниципальным советом, Примаром мун.Комрат:

- об аннулировании как незаконного решения Комиссии по приватизации жилищного фонда Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузии №04 от 23.08.2022 года в части установления оценочной стоимости приватизируемого жилья в размере 34 029 леев;

- об обязании Главного Управления экономического развития и туризма АТО Гагаузии посредством Комиссии по приватизации жилищного фонда издать благоприятствующий административный акт, которым установить оценочную стоимость жилой квартиры *****, расположенной в жилом доме по адресу мун.Комрат пер.*****в соответствии с нормативной методикой оценки стоимости жилья, подлежащего приватизации, установленной ст.ст.10-***** Закона о приватизации жилищного фонда, отклонить.

Определение подлежит исполнению с момента вынесения, но может быть обжаловано в Высшую судебную палату в двухмесячный срок.

Председательствующий, судья: Судья: Судья:

МИРОНОВ А.С. СТАРЧУК Ш.Т. ФУЖЕНКО Д.С.