PIGD №2-23098744-23-3-10072023
Дело №3-64/2023

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ ЗАКОНА

Резолютивная часть решения оглашена 20 марта 2025 года в мун. Комрат.

Мотивированное решение по делу составлено 19 июня 2025 года в мун. Комрат.

Суд Комрат, местонахождение мун. Комрат (Центральный офис)
в составе:
Председательствующего, Судьи, наделенного полномочиями по рассмотрению административных исков — Храпаков В.Ф.,
секретаря судебного заседания — Кеся Н.,
с участием:
истца — Топал С.,
представителя ответчика и третьего лица — Незальзова Н.,
третьего лица — Топал Р.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по административному иску Топал Сергея к Комратскому муниципальному совету, с третьими лицами: примаром мун. Комрат, Топал Раисой, Патраман Михаилом, Государственным учреждением «Агентство государственных услуг», в качестве правопреемника которого привлечено Государственное учреждение «Кадастр недвижимого имущества»:

- об аннулировании решения Комратского муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года, согласно которому было разрешено заключение договора суперфиция между Патраман Михаилом и примэрией мун.Комрат на земельный участок, расположенный по адресу *****, кадастровый номер ***** площадью 24 м^2, под строительство гаража;
- об аннулировании записи о праве суперфиция, внесенной в реестр недвижимого имущества на основании решения Комратского муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года,

У С Т А Н О В И Л:

10 июля 2023 года, истец Топал Сергей обратился в Суд Комрат с административным иском к Комратскому муниципальному совету:

- об аннулировании решения Комратского муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года, согласно которому было разрешено заключение

договора суперфиция между Патраман Михаилом и примэрией мун.Комрат на земельный участок, расположенный по адресу *****, кадастровый номер ***** площадью 24 м^2, под строительство гаража;

- об аннулировании записи о праве суперфиция, внесенной в реестр недвижимого имущества на основании решения Комратского муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года.

Фактические и правовые основания административного иска.

Решением Комратского Муниципального Совета №3/20.7 от 01.04.2022 года было разрешено заключение договора суперфиция между Патраман Михаилом и примарией мун. Комрат на земельный участок, расположенный по адресу ***** кадастровый номер *****площадью 24 м^2 под строительство гаража.

Указанное решение, по мнению истца, является незаконным и подлежат аннулированию по следующим основаниям:

В соответствии с требованиями ч.(1) ст.21 Административного Кодекса РМ *органы публичной власти и компетентные судебные инстанции обязаны действовать в соответствии с законом и иными нормативными актами.*

В соответствии с требованиями ч.(2) ст.77 закона Республики Молдова №436 от 28.12.2006 года «О местном публичном управлении» - *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.*

В данном случае, вышеназванные решения о предоставлении права суперфиция на земельный участок площадью 0,0024 га Патраман М. издано в нарушение указанной императивной нормы права, т.е. без проведения аукциона.

Отдельно отмечает, что земельный участок выдан под строительство гаража и тот факт, что при принятии обжалуемого решения Комратским Муниципальным Советом также были нарушены требования градостроительства, относящиеся к соблюдению расстояния между предполагаемым к возведению гаражом и соседними объектами недвижимости.

Так, истцу на праве собственности принадлежит квартира, расположенная по адресу ***** в непосредственной близости с земельным участком под кадастровым номером *****, в отношении которого Патраман М. предоставлено право суперфиция.

В соответствии с требованиями ч.(1) ст.598 ГК, *любые постройки, работы или посадки могут производиться собственником земельного участка только с соблюдением минимального расстояния в шестьдесят сантиметров от линии границы, если иное не предусмотрено законом или*

градостроительным регламентом, таким образом, чтобы не были ущемлены права собственника соседнего участка.

В соответствии с требованиями п.7.1 нормативного документа NCM B01.05.2019 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденного приказом министра экономики и инфраструктуры №97 от 12.04.2019 года - *Расстояние от границы участка должно быть не менее: 3 м - до стены жилого дома; 1 м - до хозяйственных построек.*

В соответствии с требованиями п.11.23 нормативного документа, NCM B01.05.2019 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденного приказом министра экономики и инфраструктуры №97 от 12.04.2019 года, расстояние от жилого дома до стен гаража, определяемое как расстояние от окон жилых зданий до стен гаража, должно составлять не менее 10 метров и лишь в случае огнестойкости I и II может быть уменьшено на 25%, т.е. составлять не менее 7,5м., и только при условии, отсутствия окон в строящемся гараже. Также, согласно указанной нормы расстояние от гаража, до фасада жилого дома, должно составлять не менее 6 м.

В рассматриваемом случае, расстояние от стены строящегося гаража, до окна составляет 1,2 метра, а от стены здания до стены строящегося гаража составляет 0,85м.

Вышеприведенные доводы о несоблюдении расстояния между возводимым гаражом и жилым домом квартира, которая принадлежит истцу подтверждаются представленными суду выпиской из реестра недвижимого имущества, схемой расположения существующего двухэтажного многоквартирного дома, расположенного по адресу ***** фотографиями замеров расстояния.

Принятие Комратским Муниципальным Советом решения о представлении Патраман М. права суперфиция земельного участка под строительство гаража в нарушение вышеуказанных норм права нарушают права истца на достойное проживание, а также могут привести к иным вредным последствиям после постройки гаража гр-ном Патраман М., которым можно отнести увеличение сырости попадание выхлопных газов в квартиру невозможность или осложнение тушения пожара в случае его возникновения.

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

В соответствии с п.а) ч.(1) ст.206 Административного Кодекса - *Предметом административного иска может быть:*

а) полное или частичное аннулирование индивидуального административного акта (иск об оспаривании);...

В соответствии с п. a) ст.206 Административного Кодекса - *Процедура рассмотрения предварительного заявления не осуществляется, если:*

a) индивидуальный административный акт издан ... местным советом...

В соответствии с п.b) ч.(1) ст.209 Административного Кодекса - *Иск об оспаривании и иск об обязании предъявляются в 30-дневный срок, если законом не предусмотрено иное. Течение этого срока начинается:*

a) с даты сообщения или вручения индивидуального административного акта, если предварительное производство не предусмотрено законом. Положения части (1) статьи 165 о неразрешении в срок применяются соответствующим образом.

О принятом местным советом решении №3/20.7 от 01.04.2022 года истцу стало известно 07.07.2023 года и 10.07.2023 года в примарии мун. Комрат запрошена копия указанного решения (л.д.1-5).

22 сентября 2023 года через отдел учета и процессуального документирования Суда Комрат истцом было подано заявление об уточнении исковых требований следующего содержания.

10.07.2023 года истцом Топал С. был подан административный иск к Комратскому Муниципальному Совету:

- об аннулировании решения Комратского Муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года, согласно которому было разрешено заключение договора суперфиция между Патраман Михаилом и примарией мун. Комрат на земельный участок, расположенный по адресу ***** кадастровый номер *****площадью 24 м^2 под строительство гаража,

- об аннулировании записи, о праве суперфиция внесенной в реестр недвижимого имущества на основании решения Комратского Муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года.

В связи с тем, что при подаче административного иска в кадастровом коде земельного участка, расположенного по адресу *****площадью 24 м^2, право суперфиция на который было предоставлено согласно обжалуемому решению Комратского Муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года, была совершена опечатка необходимо уточнить, что правильным является кадастровый номер *****.

Также уточнил, что выделенный Патраману М. земельный участок, в течении долгих лет согласно решениям Комратского Муниципального совета был представлен ему, истцу Топал С.

Так, согласно решению Комратского Муниципального совета №4/21.29 от 26 марта 2021 года (о рассмотрении заявления Топал Сергея) истцу было разрешено заключение договора суперфиция с примарией мун. Комрат сроком на 10 лет на земельный участок по адресу *****, площадью 0,00715 га, расположенный с южной стороны указанного дома, т.е. в том числе и на

участок, расположенный по адресу *****кадастровый номер *****площадью 24 м^2.

Более того, на основании указанного решения, между истцом и примарией мун. Комрат был заключен договор суперфиция № 16 от 08.04.2021 года сроком на 10 лет, а сам земельный участок принят согласно акту приема- передачи от 08.04.2021 г.

До заключения договора суперфиция, земельный участок также был арендован им, истцом.

Изложенные обстоятельства, также подтверждают, тот факт, что решение Комратского Муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года согласно которому было разрешено заключение договора суперфиция между Патраман Михаилом и примарией мун. Комрат на земельный участок, расположенный по адресу ***** кадастровый номер *****площадью 24 м^2 под строительство гаража вынесено с нарушением принципа правовой определенности предусмотренного ч.(2) ст. 30 Административного кодекса, согласно которой - *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.*

Таким образом, решение Комратского Муниципального совета подлежит отмене, в том числе и по основаниям противоречия принципу правовой определенности, поскольку ч.(1) ст.143 Административного кодекса предусмотрено, что *незаконный обременяющий индивидуальный административный акт отменяется полностью или частично с последствиями на будущее или обратной силой, даже после наступления его неоспоримости* (л.д.58-60).

14 июля 2023 года, определением Суда Комрат административный иск Топал С. был принят к производству (л.д. 21).

14 июля 2023 года Судом Комрат было вынесено определение о привлечении к участию в деле по иску Топал С. в качестве третьих лиц: примара мун. Комрат, Патраман Михаила, Топал Раису, поскольку их права и законные интересы также могут быть затронуты в результате разрешения судом по существу спора между истцом и ответчиком (л.д.22-23).

06 сентября 2023 года в Суд Комрат поступили материалы административного дела по заявлению Патраман М. о заключении договора суперфиция на земельный участок, расположенный по адресу *****(л.д. 44-67).

06 сентября 2023 года в Суд Комрат от Комратского муниципального совета поступил письменный отзыв на административный иск Топал С., согласно которому ответчик просит суд об отклонении иска ввиду его необоснованности.

В обоснование указанного представитель ответчика указал следующее: ознакомившись с административным иском ТОПАЛ Сергея к Комратскому Муниципальному Совету об аннулировании решения Комратского Муниципального Совета №3/20.7 от 012.04.2022 года согласно которому было разрешено заключение договора суперфиция между ПАТРАМАН Михаилом и примэрией мун. Комрат на земельный участок, расположенный по адресу *****к.н. ***** площадью 24 м^2 под строительство гаража и об аннулировании записи права суперфиция внесенной в реестр недвижимого имущества на основании решения Комратского Муниципального Совета №3/20.7 от 01.04.2022 года, Комратский Муниципальный Совет считает требования необоснованными и подлежащими отклонению.

В адрес примэрии мун. Комрат поступило заявление ПАТРАМАН М. о заключении договора суперфиция на земельный участок, расположенный по адресу *****, к.н. ***** под строительство гаража.

На очередном заседании Комратского Муниципального Совета было принято решение №3/20.7 от 01.04.2022 года «О заявлении ПАТРАМАН Михаила» заключить договор суперфиция между примэрией мун. Комрат и ПАТРАМАН Михаилом ***** на земельный участок, расположенный по адресу *****, к.н. ***** под строительство гаража.

Руководствуясь Законом Республики Молдова «О местном публичном управлении» № 436 от 28.12.2006 года, Законом Республики Молдова «О разрешении выполнения строительных работ» № 163 от 09.07.2010 года, считают решение Комратского Муниципального Совета №3/20.7 от 01.04.2022 года «О заявлении ПАТРАМАН Михаила» законным и не подлежащим отмене в виду того, что местный совет управляет имуществом относящимся к публичной и частной сферам села (коммуны), города (муниципия), а также представленные документы , а именно Aviz de verificare были подписаны и проставлены печати архитектором инженером, что означает то, что были соблюдены все законные требования действующего СНиП и обеспечивает критерии качества, регламентированные Законом Республики Молдова «О качестве в строительстве» (л.д.43).

06 сентября 2023 года, третьим лицом, примаром мун. Комрат в Суд Комрат был подан письменный отзыв на административный иск Топал С., согласно которому просит об отклонении иска ввиду его необоснованности.

В обоснование указанного примаром мун. Комрат указал следующее: ознакомившись с административным иском ТОПАЛ Сергея к Комратскому Муниципальному Совету об аннулировании решения Комратского Муниципального Совета №3/20.7 от 012.04.2022 года согласно которому было разрешено заключение договора суперфиция между ПАТРАМАН Михаилом и примэрией мун. Комрат на земельный участок, расположенный по адресу *****к.н. ***** площадью 24 м^2 под строительство гаража и об аннулировании

записи права суперфиция внесенной в реестр недвижимого имущества на основании решения Комратского Муниципального Совета №3/20.7 от 01.04.2022 года Комратский Муниципальный Совет считает требования необоснованными и подлежащими отклонению.

В адрес примэрии мун. Комрат поступило заявление ПАТРАМАН М. о заключении договора суперфиция на земельный участок, расположенный по адресу *****, к.н. ***** под строительство гаража.

На очередном заседании Комратского Муниципального Совета было принято решение №3/20.7 от 01.04.2022 года «О заявлении ПАТРАМАН Михаила» заключить договор суперфиция между примэрией мун. Комрат и ПАТРАМАН Михаилом ***** на земельный участок, расположенный по адресу *****, к.н. ***** под строительство гаража.

Руководствуясь Законом Республики Молдова «О местном публичном управлении» № 436 от 28.12.2006 года, Законом Республики Молдова «О разрешении выполнения строительных работ» № 163 от 09.07.2010 года, считают решение Комратского Муниципального Совета №3/20.7 от 01.04.2022 года «О заявлении ПАТРАМАН Михаила» законным и не подлежащим отмене в виду того, что местный совет управляет имуществом относящимся к публичной и частной сферам села (коммуны), города (муниципия), а также представленные документы , а именно Aviz de verificare были подписаны и проставлены печати архитектором инженером, что означает то, что были соблюдены все законные требования действующего СНиП и обеспечивает критерии качества, регламентированные Законом Республики Молдова «О качестве в строительстве» (л.д.57).

07 июня 2024 года, представителем Комратского муниципального совета и примара мун. Комрат, Незальзовой Н. в Суд Комрат был подан дополнительный письменный отзыв на заявление Топал С. об уточнении исковых требований, согласно которому просит отклонить административный иск.

Дополнительно представитель ответчика и третьего лица указал следующее: истец Топал С. утверждает, что его права нарушаются тем обстоятельством, что он является собственником квартиры в многоквартирном жилом доме в ***** в непосредственной близости от которого находится выделенный Патраман М. земельный участок под к.к. *****для строительства гаража.

Он утверждает, что строительство гаража будет осуществляться в нарушение требований ст. 598 ч. 1 ГК РМ и требований п. 7.1 нормативного документа NCM B.01.05:2019 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденного приказом министра экономики и инфраструктуры № 97 от 12.04.2019 года, предусматривающего, что расстояние от границы участка должно быть не менее 3 метров - до стены

жилого дома; 1 метра - до хозяйственных построек.

Истец умолчал, что указанный норматив относится к застройкам в районах индивидуальной жилой застройки и садово-дачной застройки. Поэтому там и предусмотрено расстояние от границы участка, имея ввиду границы соседствующих земельных участков в районах индивидуальной жилой застройки и садово-дачной застройки.

В данном случае имеется многоквартирный жилой дом *****не являющийся индивидуальным, граница земельного участка которого не обозначена. Поэтому, необоснованна ссылка истца на п. 7.1 нормативного документа NCM B.01.05:2019 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» в качестве правового обоснования иска.

Необоснованно истец утверждает и о том, что строительство гаража будет осуществляться в нарушение требований п.11.23 нормативного документа NCM B.01.05:2019 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, утвержденного приказом министра экономики и инфраструктуры № 97 от 12.04.2019 года, предусматривающего, что расстояние от жилого дома до стен гаража определяемое как расстояние от окон жилых зданий до стен гаража должно составлять не менее 10 метров и лишь в случае огнестойкости I и II может быть уменьшено на 25%, то есть составлять 7,5 м и только при отсутствие окон в строящемся гараже.

В рассматриваемом случае, расстояние от стены строящегося гаража до окна составляет 1,2 метра, а от стены здания до стены строящегося гаража составляет 0,85 м.

Считают, что истец умышленно искажает указанный норматив пытаясь ввести суд в заблуждение.

Пункт 11.23 нормативного документа NCM B.01.05:2019 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» предусматривает расстояния от въездов и выездов в отдельно стоящие автостоянки закрытого типа. И таблица № 10, из которой истец взял норматив, четко предусматривает, что расстояния отсчитываются от въездов в гаражи. Так вот кадастровый план показывает, что соблюдается норматив при строительстве гаража Патраман М. исчисляемый от въезда в гараж, тогда как истец указал расстояние от задней глухой стены гаража до жилого дома.

Более того, примечание №3 к этому пункту 11.23 нормативного документа NCM B.01.05:2019 предусматривает, что для гаражей I и II степени огнестойкости, указанные в таблице 10 расстояние допускается сокращать на 25% при отсутствии в гаражах открывающихся окон, а не при отсутствие окон вообще в строящемся гараже, как указал истец.

А вообще-то, вышеуказанные с точки зрения истца, обоснования незаконности решения Комратского мун. Совета № № 3/20.7 от 01.04.2022 года «О заявлении Патраман Михаила» логически не являются доказательствами

незаконности этого решения.

Так, сутью оспариваемого решения Комратского мун. Совета является вопрос юридического оформления права владения и пользования земельным участком органа местного публичного управления в *****, к.к. ***** площадью 24 кв.м, под строительство гаража, выделенного ранее Патраман М. решениями Комратского мун. Совета № 12/20.13 от 25.09.2020 года и № 14/31.1 от 30.10.2020 года.

Согласно ст. 654 ч. 1 ГК РМ, суперфицием является вещное право владения и пользования земельным участком другого лица с целью возведения и эксплуатации здания или сооружения суперфициария над и под поверхностью этого участка либо эксплуатации существующего здания или сооружения суперфициария.

И, если ранее решениями Комратского мун. Совета № 12/20.13 от 25.09.2020 года и № 14/31.1 от 30.10.2020 года Патраман М. был выделен указанный земельный участок муниципальной собственности для строительства гаража, то владение и пользование этим земельным участком должны быть оформлены в виде договора суперфиция.

Истец, оспаривая указанное решение Комратского мун. Совета не привел ни одного правового обоснования незаконности заключения договора суперфиция, как документального оформления права владения и пользования чужим земельным участком с целью строительства на нем гаража.

Считает, что аргумент истца о заключении договора суперфиция земельного участка без проведения публичного аукциона является так называемым «популярным иском», что является невозможным с учетом правовых принципов Административного кодекса РМ (л.д.99-100).

Истец Топал С. на судебном заседании поддержал поданный им административный иск, с учетом дополнений административного иска, и просил удовлетворить административный иск в полном объеме, с учетом оснований и доводов, изложенных в иске.

Представитель ответчика, Комратского муниципального совета, и третьего лица, примара мун. Комрат, Незальзова Н., на судебном заседании поддержала письменные отзывы ответчика Комратского муниципального совета и третьего лица, примара мун. Комрат, на административный иск, с учетом фактических и правовых оснований, изложенных в отзывах. Просила отклонить административный иск Топал С., как необоснованный.

Третье лицо Топал Р. на судебном заседании пояснила, что считает иск Топал С. обоснованным и подлежащим удовлетворению. Также пояснила суду, что имеется решение Апелляционной палаты Юг об удовлетворении их иска об аннулировании решений Комратского муниципального совета №12/20.13 от 25.09.2020 года «О заявлении Скупой Людмилы» и №14/31.1 от 30.10.2020 года.

Третье лицо Патраман Михаил, будучи надлежаще извещен о дате, месте и времени рассмотрения дела, **на судебное заседание не явился,** не сообщил суду причины неявки и не просил суд об отложении судебного заседания.

Представитель правопреемника третьего лица, Государственного учреждения «Кадастр недвижимого имущества», будучи извещен в установленном законом порядке о дате, месте и времени рассмотрения дела, **на судебное заседание не явился.** 03.02.2024 года представитель указанного участника судебного процесса, подал суду письменное заявление, которым просил о рассмотрении дела в их отсутствии (л.д.115).

В связи с изложенным, на основании положений ст.218 п.d) Административного кодекса, суд рассмотрел дело в отсутствие представителя правопреемника третьего лица, Государственного учреждения «Кадастр недвижимого имущества» и в отсутствии третьего лица Патраман М.

Рассмотрев по существу административный иск Топал Сергея к Комратскому муниципальному совету, выслушав пояснения участников процесса, исследовав представленные суду доказательства, а также материалы административного дела, **суд пришел к выводу о том, что указанный административный иск подлежит частичному удовлетворению, по следующим мотивам.**

Фактические обстоятельства дела.

25 сентября 2020 года Комратский муниципальный совет издал решение №12/20.13 «О заявлении Скупой Людмилы», согласно которому Скупой Л. был выделен земельный участок, расположенный по адресу *****, площадью 0,0024 га, к.к. ***** под строительство гаража (л.д.10).

30 октября 2020 года Комратский муниципальный совет издал решение №14/3.13 «О заявлении Скупой Людмилы», согласно которого были внесены изменения в решение Комратского муниципального совета № 12/20.13 от 25.09.2020 года и по всему тексту решения фраза «Скупой Людмиле» заменена на фразу Патраман М.***** (л.д.11).

26 марта 2021 года Комратским муниципальным советом было издано решение №4/21.29 «О рассмотрении заявления Топал Сергея», которым совет решил заключить между примэрией мун. Комрат и Топал С. договор суперфиция на земельный участок площадью 0,00715 га, расположенный по адресу: *****, под строительство жилой пристройки, сроком на 10 лет (л.д.61).

08 апреля 2021 года, на основании указанного решения Комратского муниципального совета №4/21.29, между истцом и примэрией мун. Комрат был заключен договор суперфиция №16, сроком на 10 лет, а сам земельный участок принят согласно акту приема-передачи от 08.04.2021 г. (л.д.62-65).

15 марта 2022 года Патраман М. обратился в адрес примара мун. Комрат с заявлением о заключении договора суперфиция на земельный участок, расположенный по адресу *****, к.к. ***** под строительство гаража (л.д.45).

01 апреля 2022 года Комратский муниципальный совет издал решение №3/20.7 «О заявлении Патраман Михаила», согласно которого решил взыскать с Патраман М. плату за пользование земельным участком, прилегающим к гаражу, площадью 0,0024 га, расположенным по адресу ***** к.к. *****; заключить договор суперфиция между примэрией мун. Комрат и Патраман Михаилом ***** на земельный участок, расположенный *****, к.к. ***** площадью 24 м^2 под строительство гаража, годовой платой за право владения и пользования земельным участком в сумме 240 лей, сроком 10 лет (л.д.9).

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:

(1) 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.11 ч.(1) п.а) Административного кодекса:

(1) Индивидуальные административные акты подразделяются на:

а) обременяющие – акты, возлагающие на их адресатов обязанности, санкции, поручения или затрагивающие права/ законные интересы лиц либо полностью или частично отказывающие в предоставлении запрошенной выгоды; …

В соответствии со ст.17 Административного кодекса, нарушенное право – это любые установленные законом право или свобода, ущемленные административной деятельностью.

В соответствии со ст.20 Административного кодекса, в случае нарушения вследствие административной деятельности права или свободы, установленных законом, может подаваться административный иск, решение по которому принимается судебными инстанциями, компетентными осуществлять административное судопроизводство в соответствии с настоящим кодексом.

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.163 п.а) Административно кодекса, процедура рассмотрения предварительного заявления не осуществляется, если:

а) индивидуальный административный акт издан Правительством, местным советом или Народным Собранием Гагаузии; …

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.195 Административного кодекса, административное судопроизводство осуществляется в соответствии с положениями настоящего кодекса. Дополнительно применяются соответствующим образом положения Гражданского процессуального кодекса, за исключением статей 169–171.

В соответствии с положениями ст.207 ч.(1) Административного кодекса, судебная инстанция проверяет по собственной инициативе соответствие условиям допустимости административного иска. В случае недопустимости административный иск признается таковым определением, подлежащим обжалованию в кассационном порядке.

В соответствии со ст.206 ч.(1) п.а) Административного кодекса:

(1) Предметом административного иска может быть:

а) полное или частичное аннулирование индивидуального административного акта (иск об оспаривании); …

В соответствии с положениями ст.208 ч.(1) Административного кодекса, до предъявления административного иска соблюдается предварительное производство, за исключениями, предусмотренными законом.

В соответствии со ст.209 ч.(1) п.b) Административного кодекса, иск об оспаривании и иск об обязании предъявляются в 30-дневный срок, если законом не предусмотрено иное. Течение этого срока начинается:

… b) с даты сообщения или вручения индивидуального административного акта, если предварительное производство не предусмотрено законом. Положения части (1) статьи 165 о неразрешении в срок применяются соответствующим образом.

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) п.п.a) f) Административного кодекса, рассмотрев административный иск в первой инстанции, судебная инстанция выносит одно из следующих решений:

a) 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; …

… f) отклоняет иск как необоснованный при несоблюдении условий принятия решения, предусмотренного пунктами a)–e).

Оценка судебной инстанции.

Проверив по собственной инициативе допустимость административного иска Топал Сергея в соответствии с положениями ст.207 Административного кодекса, в том числе, через призму соблюдения истцом сроков оспаривания административного акта в суд, судебная инстанция не усматривает оснований для признания недопустимым рассматриваемого административного иска Топал Сергея к Комратскому муниципальному совету.

Судебная инстанция отдельно отмечает, что истец Топал С., как лицо, считающее свое право нарушенным административной деятельностью ответчиком, вправе обращаться в суд с рассматриваемым административным

иском и истцом не был пропущен установленный законом срок оспаривания в судебном порядке административного акта ответчика. Топал С. не являлся участником административного производства, в результате которого ответчиком было издано оспариваемое решение Комратского муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года «*О заявлении Патраман Михаила*», вследствие чего, для Топал С. срок оспаривания указанного решения в судебном порядке подлежит исчислению с даты его сообщения Топал С., т.е. с даты 10.07.2023 года. Суду не было представлено никаких доказательств, на основании которых суд смог бы сделать обоснованный вывод о том, что указанное решение Комратского муниципального совета было сообщено истцу ранее даты 10.07.2023 года.

В связи с этим, судебная инстанция приходит к выводу о том, что истцом Топал С. 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 Топал С. исковых требований.

Обсуждая обоснованность административного иска Топал С., судебная инстанция приходит к следующим выводам.

Так, как было установлено в ходе судебного разбирательства дела, 01.04.2022 года Комратский муниципальный совет, издал решение №3/20.7 *«О заявлении Патраман Михаила»*, согласно которого решил взыскать с Патраман М. плату за пользование земельным участком, прилегающим к гаражу, площадью 0,0024 га, расположенным по адресу ***** к.к. *****; заключить договор суперфиция между примэрией мун. Комрат и Патраман Михаилом ***** на земельный участок, расположенный *****, к.к. ***** площадью 24 м^2 под строительство гаража, годовой платой за право владения и пользования земельным участком в сумме 240 лей, сроком 10 лет (л.д.9).

По результатам изучения материалов дела, судебная инстанция соглашается с доводами истца о том, что указанное решение Комратского муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года было издано с нарушением закона и с нарушением прав истца Топал С.

В частности, в ходе судебного разбирательства было установлено, что на момент издания Комратским муниципальным советом решения №3/20.7 от 01.04.2022 года *«О заявлении Патраман Михаила»,* имелось другое ранее изданное, действующее и не отмененное решение Комратского муниципального совета №4/21.29 от 26 марта 2021 года «О рассмотрении заявления Топал Сергея», в соответствии с которым совет решил заключить между примэрией мун. Комрат и Топал С. договор суперфиция на земельный участок площадью

0,00715 га, расположенный по адресу: *****, под строительство жилой пристройки, сроком на 10 лет (л.д.61). В последующем, 08 апреля 2021 года, на основании указанного решения Комратского муниципального совета №4/21.29 от 26 марта 2021 года, между истцом Топал С. и примэрией мун. Комрат был заключен договор суперфиция №16, сроком на 10 лет, а сам земельный участок был принят Топал С. согласно акту приема-передачи от 08.04.2021 г. (л.д.62-65).

Наряду с этим, в ходе судебного разбирательства также было установлено, что земельный участок с кадастровым номером ***** в отношении которого Комратский муниципальный совет решил заключить договор суперфиция между примэрией мун. Комрат и Патраман Михаилом *****, является составной частью земельного участка площадью 0,00715 га, расположенного по адресу: *****, предоставленного ранее Топал С. для строительства жилой пристройки, и в отношении которого решением Комратского муниципального совета №4/21.29 от 26 марта 2021 года «О рассмотрении заявления Топал Сергея», совет решил заключить между примэрией мун. Комрат и Топал С. договор суперфиция на срок 10 лет (л.д.61). Данное подтверждается предоставленной суду истцом копией Схемы размещения указанного земельного участка площадью 0,00715 га, предоставленного Топал С. для строительства жилой пристройки (л.д.133).

Указанное обстоятельство не было оспорено в судебном заседании и представителем ответчика и третьего лица, Незальзова Н.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что в результате издания Комратским муниципальным советом оспариваемого решения №3/20.7 от 01.04.2022 года *«О заявлении Патраман Михаила»,* ответчиком неправомерно было решено заключить договор суперфиция между примэрией мун. Комрат и Патраман М. и, соответственно, указанному лицу неправомерно на условиях суперфиция был передан земельный участок публичной собственности мун. Комрат, в отношении которого ранее уже был заключен договор суперфиция с Топал С. на основании решения Комратского муниципального совета №4/21.29 от 26 марта 2021 года.

Более того, суд также отмечает, что на дату вынесения настоящего судебного решения имеется вступившее в законную силу определение Апелляционной палаты Юг от 06.02.2025 года, которым было отменено решение суда Комрат центральное местонахождение от 08 августа 2023 года, вынесенное по делу по административному иску Топал Сергея к Комратскому муниципальному совету, с третьими лицами Примаром мун, Комрат, Скупая Людмилой, Патраман Михаилом и Топал Раисой: об аннулировании решений Комратского муниципального совета №12/20.13 от 25.09.2020 года «О заявлении Скупой Людмилы», и решение № 14/31.1 от 30.10.2020 года «О заявлении Скупой Людмилы» и вынесено новое решение, которым административный иск Топал Сергея к Комратскому муниципальному совету, с

третьими лицами Примаром мун. Комрат, Скупая Людмилой, Патраман Михаилом и Топал Раисой: об аннулировании решений Комратского муниципального совета №12/20.13 от 25.09.2020 года «О заявлении Скупой Людмилы», и №14/31.1 от 30.10.2020 года «О заявлении Скупой Людмилы», удовлетворен и аннулированы решения Комратского муниципального совета №12/20.13 от 25.09.2020 года «О заявлении Скупой Людмилы», и №14/31.1 от 30.10.2020 года «О заявлении Скупой Людмилы» (л.д.132).

Таким образом, на основании указанного вступившего в законную силу определения Апелляционной палаты Юг от 06.02.2025 года, аннулированы административные акты Комратского муниципального совета, которыми Патраман М. был выделен земельный участок, расположенный по адресу: *****, площадью 0,0024 га, к.к. ***** под строительство гаража и в связи с которыми Комратским муниципальным советом было издано оспариваемое Топал С. решение №3/20.7 от 01.04.2022 года *«О заявлении Патраман Михаила».*

Указанное, в совокупности, позволяет суду сделать обоснованный вывод о том, что решение Комратского муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года «О заявлении Патраман Михаила», является незаконным и ущемляющим в правах Топал Сергея, вследствие чего подлежит аннулированию полностью.

При наличии указанных установленных судом нарушений законодательства, допущенных Комратским муниципальным советом при издании решения №3/20.7 от 01.04.2022 года *«О заявлении Патраман Михаила»,* суд не считает целесообразным в рассматриваемом случае обсуждать дополнительно и соблюдение Комратским муниципальным советом, при издании указанного оспариваемого административного акта, также требований ст.77 ч.(2) Закона о местном публичном управлении, устанавливающим порядок заключения сделок по управлению и распоряжению имуществом публичной собственности административно-территориальной единицы с физическими и юридическими лицами частного права, а также требований градостроительства, относящихся к соблюдению расстояния между предполагаемым к возведению гаражом и соседними объектами недвижимости, на которые ссылался истец Топал С. в своем административном иске, поскольку таковые не имеют никакого значения для правовой оценки законности решения Комратского муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года *«О заявлении Патраман Михаила»,* при уже установленных и принятых во внимание судом основаниях, в силу которых подлежит аннулированию указанный административный акт.

При этом судебная инстанция не усматривает правовых оснований для удовлетворения административного иска Топал С. в части, касающейся искового требования к Комратскому муниципальному совету об аннулировании записи о праве суперфиция, внесенной в реестр недвижимого имущества на

основании решения Комратского муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года.

В рассматриваемом случае, несмотря на то, что суд пришел к выводу о незаконности решения Комратского муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года *«О заявлении Патраман Михаила»*, в соответствии с которым Комратский муниципальный совет неправомерно решил взыскать с Патраман М. плату за пользование земельным участком, прилегающим к гаражу, площадью 0,0024 га, расположенным по адресу ***** к.к. *****; а также неправомерно решил заключить договор суперфиция между примэрией мун. Комрат и Патраман Михаилом ***** на земельный участок, расположенный *****, к.к. ***** площадью 24 м^2 под строительство гаража, годовой платой за право владения и пользования земельным участком в сумме 240 лей, сроком 10 лет, запись, учиненная в регистре недвижимого имущества, в соответствии с которой было зарегистрировано право суперфиция Патраман М. в отношении земельного участка публичной собственности мун. Комрат, площадью 0,0024 га, к.к. ***** не может быть аннулирована судебной инстанцией, поскольку основанием для указанной записи в регистре недвижимого имущества, послужил договор суперфиция №1-585 от 17.06.2023 года, а не оспариваемое истцом решение Комратского муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года *«О заявлении Патраман Михаила»*. Данное подтверждается выпиской из регистра недвижимого имущества в отношении земельного участка с кадастровым кодом ***** (л.д.137-138).

Указанный договор суперфиция №1-585 от 17.06.2023 года не оспаривается истцом Топал С. посредством административного иска по рассмотренному делу.

Вследствие этого, судебная инстанция отклоняет, как необоснованный, административный иск Топал Сергея к Комратскому муниципальному совету в части исковых требований об аннулировании записи о праве суперфиция, внесенной в реестр недвижимого имущества на основании решения Комратского муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.5, 7, 8, 17, 18, 20, 87-93, 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:

Административный иск Топал Сергея к Комратскому муниципальному совету:

- об аннулировании решения Комратского муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года, согласно которому было разрешено заключение договора суперфиция между Патраман Михаилом и примэрией мун.Комрат на

земельный участок, расположенный по адресу *****, кадастровый номер ***** площадью 24 м^2, под строительство гаража;

- об аннулировании записи о праве суперфиция, внесенной в реестр недвижимого имущества на основании решения Комратского муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года – удовлетворить частично.

Аннулировать решение Комратского муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года «*О заявлении Патраман Михаила*», как незаконное и ущемляющее в правах Топал Сергея.

Административный иск Топал Сергея к Комратскому муниципальному совету в части исковых требований об аннулировании записи о праве суперфиция, внесенной в реестр недвижимого имущества на основании решения Комратского муниципального совета №3/20.7 от 01.04.2022 года – отклонить как необоснованный.

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

Судья Храпаков В.Ф.