Дело №2а-217/2024 Судья первой инстанции
к/н. 2-23136561-06-2a-13092024 Мунтян В.
суд Комрат офис Чадыр-Лунга

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

24 марта 2025 года мун. Комрат

Судебная коллегия Апелляционной палаты Юг, местонахождение Комрат
в составе:
председательствующего, судьи Миронов А.С.,
судей Колев Г.П. и Худоба В.В.,
при секретаре Чебановой Н.,
с участием:
представителя апеллянта примара мун. Чадыр-Лунга, Киорогло Т.,
представителя ответчика Кристев Д., адвоката Жеков Н.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в апелляционном порядке апелляционную жалобу Примара мун. Чадыр-Лунга, Анатолия Топал, поданную на решение суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 05 июля 2024 года, вынесенное по гражданскому делу по исковому заявлению примэрии мун. Чадыр-Лунга к Кристеву Денису о взыскании задолженности по оплате за пользование земельным участком в размере 862 569,54 лея, о взыскании расходов по оплате услуг независимого оценщика по определению цены продажи земельного участка в сумме 2 500 леев, а также судебных расходов,

У С Т А Н О В И Л А:

1. **<u>Обстоятельства дела.</u>**

21 сентября 2023 года истец - примэрия мун. Чадыр-Лунга обратилась в суд Комрат, офис Чадыр-Лунга с исковым заявлением к Кристеву Денису о взыскании задолженности по оплате за пользование земельным участком в размере 862 569,54 лея, о взыскании расходов по оплате услуг независимого оценщика по определению цены продажи земельного участка в сумме 2 500 леев, а также судебных расходов. (л.д.1-3)

В обоснование поданного искового заявления истец указал следующее.

Согласно данным единого реестра недвижимого имущества, Кристев Денис является собственником объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: *****, с кадастровыми номерами: *****2,

площадью - 36,8 кв.м., *****3, площадью - 40,7 кв.м., *****4, площадью - 78,3 кв.м., *****5, площадью - 1597,9 кв.м., *****6, площадью - 95,8 кв.м., *****7, площадью - 80,6 кв.м, *****8, площадью - 55,5 кв.м, *****9, площадью - 122,9 кв.м, *****3.10, площадью - 197,4 кв.м, расположенными на земельном участке с кадастровым номером *****3, площадью 1,1499 га. 99,04% данного земельного участка находится в публичной собственности мун. Чадыр-Лунга. Собственником вышеуказанных строений на данном земельном участке Кристев Д. стал согласно договору купли-продажи №1208 от 22.04.2020 года.

Вместе с тем с момента приобретения права собственности на вышеуказанные объекты недвижимости и до 12 июля 2023 года (когда был заключен договор суперфиция), данный земельный участок использовался Кристев Д. без оформления договорных отношений с собственником в лице примэрии мун. Чадыр - Лунга.

Согласно п.8 ст.10 Закона РМ «Об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении» №121 от 04 мая 2007 года, не допускается безвозмездное отчуждение или передача в безвозмездное пользование физическим или юридическим лицам с частным капиталом имущества частной сферы государства или административно-территориальной единицы.

Согласно ч.(1) ст.10^1 Закона РМ №1308 от 25.07.1997 года «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли», с собственников приватизированных объектов или частных предприятий и объектов, не купивших или не взявших в аренду земли, на которых расположены эти предприятия и объекты, ежегодно взимается в порядке и в сроки, определенные в соответствии с законодательством, плата за пользование землей, установленная в одностороннем порядке местными советами, в сумме не менее ежегодной арендной платы, предусмотренной частью (11) статьи 10, и не более 10 процентов нормативной цены земли, рассчитанной для ее соответствующего назначения. Указанная плата взимается в сроки, установленные местными советами, за период с момента принятия местным советом соответствующего решения до заключения договора купли-продажи или аренды.

Решением местного Совета мун. Чадыр-Лунга №XLVI/6.9 от 15 мая 2018 года (пункт b) ч.(2) Решения) была установлена плата за пользование землей в одностороннем порядке в размере 10% процентов от нормативной цены земель, на которых расположены приватизированные объекты или частные предприятия и объекты.

Руководствуясь положениями ст.10^1 Закона №1308 от 25.07.1997 года «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли», примэрией мун.

Чадыр-Лунга в одностороннем порядке начислена плата за пользование 99,04 % площадью земельного участка, расположенного по *****, которая согласно решению местного совета мун. Чадыр-Лунга №XLVI/6.9 от 15 мая 2018 года по настоящее время составляет 10% от нормативной цены земли. Общая сумма платы за пользование землей, начисленной за период с 22 апреля 2020 года по 11 июля 2023 года, составляет 862 569,54 леев.

07 июля 2020 года на основании заявления Кристева Д. было вынесено решение муниципального Совета мун. Чадыр-Лунга №11/6.9 от 07 июля 2020 года, которым согласно п. 1.1.1 было разрешено примэрии мун. Чадыр-Лунга оформить договор суперфиция на 99,04% площади земельного участка с к.н.*****3. Данное решение было направлено в адрес Кристева Д., но в последующем никакой инициативы на заключение договорных отношений от Кристева Д. за этот период не поступало.

17 марта 2023 года Кристев Д. обратился в примэрию мун. Чадыр-Лунга с заявлением о продаже вышеуказанного земельного участка.

05 апреля 2023 года Кристеву Д. от примэрии мун. Чадыр-Лунга был направлен ответ, согласно которому ему было разъяснено, что примэрия мун. Чадыр-Лунга заказала отчет об оценке для определения стоимости прилегающего земельного участка, расположенного по *****, с к.н. *****3 на основании ч.(9) ст.4 Закона РМ №1308-XIII от 25.07.1997 года «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли», а также ч.(3) ст.77 Закона РМ №436-XУ1 от 28 декабря 2006 года «О местном публичном управлении», на основании которого будет определяться стоимость прилегающего земельного участка, расположенного по ***** с к.н.*****3, исходя из вышеуказанных положений законодательства.

Кроме того, в ответе было обращено внимание, что в связи с тем, что Кристев Д. стал собственником недвижимого имущества, расположенного по ***** (к.н.*****, к.н.*****3, к.н.*****4, к.н.*****5, к.н.*****6, к.н.*****7, к.н.*****8, к.н.*****9, к.н.*****3.10) в 2020 году, что подтверждается сертификатом на право собственности от 27.04.2020 года, при этом совершению сделки предшествовало полученное нотариальным бюро, оформлявшее вышеуказанную сделку, согласие примэрии мун. Чадыр-Лунга, как собственника земельного участка с к.н.*****3 для проведения нотариальной сделки вышеуказанных объектов, согласно которому примэрия мун. Чадыр-Лунга обязала нового собственника, то есть Кристева Д., в течении 10-ти рабочих дней с момента регистрации договора купли-продажи заключить с примэрией мун. Чадыр-Лунга договор аренды либо купли-продажи вышеуказанного земельного участка. Однако, так как Кристев Д. не были соблюдены вышеуказанные условия, на основании ч.(1) ст.10^1 Закона РМ №1308-XIII от 25.07.1997 года «О нормативной цене и порядке купли-

продажи земли», ему необходимо оплатить примэрии мун. Чадыр-Лунга плату за пользование земельным участком, расположенным по *****, к.н. *****3 в сумме 834 814, 49 леев.

19 апреля 2023 года SRL «Tanrovias Prim» на основании договора о предоставлении оценочных услуг от 19.04.2023 года, заключенного с примэрией мун. Чадыр-Лунга, был составлен отчет об оценке 99,04% площади земельного участка с к.н. *****3, где рекомендуемая рыночная стоимость продажи данного земельного участка составила 994 800 леев.

13 апреля 2023 года Кристев Д. направил в адрес примэрии мун. Чадыр-Лунга новое заявление, согласно которому поставил примэрию мун. Чадыр-Лунга в известность что не собирается заказывать услуги для определения размера прилегающей территории, так как считает, что примэрия мун. Чадыр-Лунга самостоятельно должна была утвердить площадь прилегающего земельного участка, на котором расположены его объекты недвижимости без чего невозможно якобы заключение договора суперфиция либо аренды, а также считает требования примэрии об уплате платы за пользование необоснованными.

04 мая 2023 года на это заявление примэрией мун. Чадыр-Лунга было направлено письмо, согласно которому Кристев Д. было разъяснено, что ввиду его отказа от разработки схемы прилегающего земельного участка для определения площади, необходимой для технологического процесса к каждому объекту недвижимого имущества принадлежащей ему, данное требование продиктовано положениями ст.5 Постановления правительства №1428 от 16.12.2008 года «Об утверждении Положения о купле-продаже и сдаче в наем/аренду прилегающих земельных участков», и является одним из условий для приобретения права собственности на вышеуказанный земельный участок. В случае невыполнения указанных требований ему необходимо будет приобрести часть земельного участка, т.е. 99,04% от общей площади 1,1499 га, которая зарегистрированная IP “Agenţia Servicii Publice” Departamentul Cadastru в сумме 994 800 (девятьсот девяноста четыре тысячи восемьсот) леев, согласно отчета об оценке № 041022023, который был произведён независимым оценщиком 06.04.2023 года, а также оплатить расходы за оценочную услугу в сумме 2 500 (две тысячи пятьсот) леев согласно положениям ст. 1110 Гражданского кодекса РМ.

Также истцом было обращено внимание на то, что с момента его обращения в примэрию мун. Чадыр-Лунга от 27.04.2020 года о выкупе либо получении в аренду прилегающей территории, расположенной по ***** в мун. Чадыр-Лунга, примэрия мун. Чадыр-Лунга вынесла его, Кристева Д. вопрос на рассмотрение Чадыр-Лунгского Муниципального совета 07 июля 2020 года., где было вынесено решение Совета о согласии заключения

договора суперфиция, который заключается согласно закону нотариусом. Однако, с того времени со стороны Кристева Д. не проявлялся какой-либо интерес о намерении заключения подобного договора (который заключается у нотариуса), несмотря на то, что примэрия готова была заключить подобный договор у любого нотариуса, однако, Кристев Д. не явился и не уведомил примэрию мун. Чадыр-Лунга о согласии заключения договорных отношений (суперфиций).

Получив указанный ответ, Кристев Д. запросил копию отчёта об оценке земельного участка, проведённого 19 апреля 2023 года SRL «Tanrovias Prim».

16 мая 2023 года примэрия направила Кристеву Д. заверенную копию отчёта об оценке, на который было затрачено, на основании заявления Кристева Д., 2500 леев с бюджета муниципия.

29 мая 2023 года Кристев Д. обратился в примэрию с очередным заявлением о заключении договора аренды (суперфиция) на данный участок, отказавшись таким образом от выкупа данного участка.

03 июля 2023 года в адрес Кристева Д. было направлено предварительное заявление о погашении имеющейся задолженности об плате за пользование земельным участком до оформления договорных отношений, которое было проигнорировано ответчиком в полном объеме.

12 июля 2023 года с Кристев Д. был заключен договор суперфиция на вышеуказанный земельный участок.

Однако, задолженность перед примэрией мун. Чадыр-Лунга за пользование земельным участком без договорных отношений составляет 862 569, 54 (восемьсот шестьдесят две тысячи пятьсот шестьдесят девять леев, 54 баны) леев.

При этом, истец указал, что позиция ответчика, изложенная в письмах и ответах в адрес примэрии мун. Чадыр-Лунга (ответ Кристева Д. от 13.04.2023 года, на уведомление примэрии (исх. №928 от 05.04.2023 года), в котором содержалось требование об уплате платы за пользование земельным участком с к.н. *****3, являющимся собственностью примэрии, выраженная в отказе от платы за пользование земельным участком, не соответствует положениям действующего законодательства.

На предложение разработать схему прилегающего земельного участка для определения площади необходимой для технологического процесса к каждому объекту недвижимого имущества принадлежащей ответчику, примэрией мун. Чадыр-Лунга ему было разъяснено, что данное требование продиктовано положениями ст.5 Постановления правительства №1428 от 16 декабря 2008 года «Об утверждении Положения о купле-продаже и сдаче внаем/аренду прилегающих земельных участков», и является одним из

условий для приобретения права собственности на вышеуказанный земельный участок. В случае невыполнения указанных требований, ему необходимо будет прибрести часть земельного участка, т.е. 99,04% от общей площади 1,1499 га, которая зарегистрированная IP “Agenţia Servicii Publice” Departamentul Cadastru в сумме 994 800 (девятьсот девяноста четыре тысячи восемьсот) леев, согласно отчету об оценке №041022023, который был произведён независимым оценщиком 06.04.2023 года, а также оплатить расходы за оценочную услугу в сумме 2 500 (две тысячи пятьсот) леев согласно положениям ст.1110 Гражданского кодекса РМ.

Таким образом, истец считает, что неправомерными действиями Кристева Д. местному бюджету мун. Чадыр-Лунга был нанесён ущерб в сумме 865 069,54 леев (862 569 лей 54 бань в качестве задолженности платы за пользование земельным участком и 2 500 леев расходы на услуги независимого оценщика по определению цены продажи земельного участка).

Правовым обоснованием своих требований истец указал п.п.f), g) ст.29 Закона РМ «О местном публичном управлении», ст.10 Закона РМ «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли», ст.41 Земельного кодекса РМ, ст.ст.267, 272, 512, 514, 916 ч.(1) ГК РМ; ст.ст.33-33[1], 75, 80-81, п.f) ч.(1) ст.85, 166, 167 ГПК РМ.

05 июля 2024 года суд Комрат, офис Чадыр-Лунга вынес решение, которым исковое заявление примэрии мун. Чадыр-Лунга к Кристеву Денису о взыскании задолженности по оплате за пользование земельным участком в размере 862 569,54 лея, о взыскании расходов по оплате услуг независимого оценщика по определению цены продажи земельного участка в сумме 2 500 леев и о взыскании судебных расходов – отклонил за необоснованностью. (л.д.73, 79-86)

19 июля 2024 года на это решение суда примар мун. Чадыр-Лунга, Анатолий Топал подал немотивированное апелляционное заявление (л.д.78), а **03 сентября 2024 года** апеллянт подал мотивированное апелляционное заявление, в котором просит удовлетворить апелляционную жалобу, отменить как незаконное решение суда первой инстанции и вынести по делу новое решение, которым удовлетворить исковое заявление примэрии мун. Чадыр-Лунга и взыскать с Кристев Дениса в пользу примэрии мун. Чадыр-Лунга сумму в размере 862 569, 54 леев в качестве задолженности за пользование земельным участком, а также расходов по оплате услуг независимого оценщика по определению цены продажи земельного участка в сумме 2500 леев, а также судебных расходов. (л.д.87-89)

2.**Мотивы и доводы апеллянта, изложенные в апелляционной жалобе.**

Данное судебное решение апеллянт считает незаконным, необоснованным и подлежащим отмене по следующим основаниям.

Так, апеллянт указывает, что судебная инстанция отклонила исковые требования примэрии мун. Чадыр-Лунга. При этом, главным аргументом в обоснование своей позиции суд посчитал невыполнение со стороны примэрии мун. Чадыр-Лунга действий, которое должны предшествовать начислению платы за пользование земельным участком, при этом указанная процедура не прописана ни в одном действующем нормативном акте.

При обосновании своего решения, судебная инстанция сослалась на положения п.33 Постановления Пленума высшей судебной палаты №2 от 27.03.2006 года «О применении некоторых положений Гражданского кодекса и других нормативных актов о праве частной собственности на недвижимость включительно и на пристройки».

Согласно положениям п. 33 Постановления Пленума Высшей судебной палаты №2 от 27.03.2006 года «О применении некоторых положений Гражданского кодекса и других нормативных актов о праве частной собственности на недвижимость, включительно на пристройки», если здание принадлежало государству и было передано в частную собственность физическому или юридическому лицу без одновременной передачи прилегающего земельного участка, орган административной публичной власти не может потребовать возмещение за пользование земельным участком, если не были выполнены следующие действия, которые проверяются судебной инстанцией:

- согласно ст.67 Закона о Программе приватизации на 1997-1998 г.г. примэрия должна предложить собственнику здания купить прилегающий земельный участок;

- в случае отказа предлагается заключить договор аренды;

- согласно ст.10^1 Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли, если собственник отказывается от заключения одного из указанных договоров, местный совет устанавливает в одностороннем порядке плату за пользование земельным участком.

Апеллянт считает, что на сегодняшний день данный пункт Постановления ВСП РМ не может применяться судебными инстанциями, рассматривающими дела указанной категории ввиду того, что законодательные акты, на которые он ссылается, давно утратили силу. Так, пункт относительно того, что - *согласно ст.67 Закона о Программе приватизации на 1997-1998 г.г. примэрия должна предложить собственнику здания купить прилегающий земельный участок* не должен быть принят во внимание судом ввиду того, что вышеупомянутый пункт Постановления был принят согласно Закону РМ №1217-XIII от 25 июня 1997 года «О программе

приватизации на 1997-1998 г.г.», который утратил свою законную силу 29 июня 2007 года (с принятием Закона «Об управлении публичной собственностью и её разгосударствлении»).

Согласно ч.(4) ст.12^2 ГПК РМ, консультативное заключение Пленума Высшей судебной палаты не является обязательным для Высшей судебной палаты в случае последующего внесения изменений в закон или изменения практики его применения». Очевидно, что с момента принятия вышеуказанного Постановления Пленума ВСП РМ ряд законодательных актов в части управления публичной собственностью претерпел значительные изменения либо вообще утратило силу.

Поэтому и довод суда, что якобы исходя из материалов дела ни одно из вышеуказанных условий выполнено не было, а положения закона должны быть исполнены, то есть только согласно ст.10^1 Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли, предусматривающей, что в случае отказа собственника от заключения одного из указанных договоров, местный совет устанавливает в одностороннем порядке плату за пользование земельным участком, по мнению апеллянта, является несостоятельным ввиду того, что ни один действующий нормативный акт с 2007 года такого порядка не предусматривает.

Исходя из вышеизложенного, примэрия мун. Чадыр-Лунга считает, что при начислении платы за пользование земельным участком, на котором находится объект недвижимого имущества ответчика, примэрия мун.Чадыр-Лунга применила правильно все требования действующего законодательства Республики Молдова, а именно, положения ст.ст.10, 10^1, 11 Закона №1308 от 25 июля 1997 года «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли».

По мнению апеллянта, вывод судебной инстанции о том, что ответчик Кристев Д. не уклонялся от исполнения обязанностей по оплате за земельный участок, на котором располагается принадлежащий ему объект недвижимого имущества, ввиду заключения им 12 июля 2023 года договора суперфиция, не является доказательством принятия на себя обязанностей по уплате за пользование земельным участком до момента заключения договора суперфиция. Все претензии в адрес ответчика о необходимости погашения вышеуказанной суммы были проигнорированы.

Таким образом, апеллянт считает, что судебная инстанция не проанализировала все фактические обстоятельства дела, отклонив за необоснованностью требования истца с нарушением норм материального права и без каких-либо законных оснований. (л.д.87-89)

13 сентября 2024 года данное гражданское дело поступило в Апелляционную палату Комрат для рассмотрения вышеуказанной апелляционной жалобы. (л.д.91)

17 сентября 2024 года определением Апелляционной палаты Комрат апелляционное заявление примара мун. Чадыр-Лунга, Топал А., поданное на решение суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 05 июля 2024 года, было принято к рассмотрению и возбуждено апелляционное производство по настоящему гражданскому делу. (л.д.94)

26 сентября 2024 года в Апелляционную палату Комрат поступил отзыв представителя ответчика, адвоката Жеков Н.П. на апелляционную жалобу истца, в котором просит апелляцию примара мун. Чадыр-Лунга отклонить как необоснованную, а решение суда первой инстанции от 05 июля 2024 года оставить без изменений. (л.д.99-100)

3. Мотивы и доводы стороны ответчика, изложенные в отзыве на апелляционную жалобу.

05 июля 2024 года Комратским судом было вынесено решение, в соответствии с которым было отклонено исковое заявление примэрии мун. Чадыр-Лунга к Кристеву Д. о взыскании в пользу примэрии мун. Чадыр-Лунга суммы в размере 862 569, 54 леев в качестве платы за пользование земельным участком и расходов по оплате услуг по определению цены продажи земельного участка в размере 2500 леев.

На указанное решение примаром мун. Чадыр-Лунга подана апелляционная жалоба с требованием отмены вышеуказанного решения и принятием нового судебного решения об удовлетворении заявленного иска в полном объеме.

Сторона ответчика считает, что приведенные апеллянтом мотивы и доводы являются необоснованными, а сама апелляционная жалоба подлежит отклонению по следующим основаниям.

Во-первых, сторона ответчика отметила, что аргумент апеллянта о том, Кристев Д. не проявлял интереса относительно разрешения вопроса о пользовании прилегающим земельным участком, не соответствует действительности.

Сторона ответчика указала, что Кристев Д. никогда не уклонялся от исполнения обязанностей по оплате за земельный участок на котором располагаются принадлежащие объекты недвижимого имущества и, непосредственно, после регистрации права собственности на объекты недвижимости в реестре недвижимого имущества обратился к уполномоченному органу власти с заявлением о продаже или аренде прилегающего земельного участка (заявление примару мун.Чадыр- Лунга от 27 апреля 2020 года).

На данное заявление Кристев Д. ответа не получал и вновь в 2023 году обратился с соответствующим заявлением в адрес органов местного

публичного управления мун. Чадыр-Лунга, рассмотрение которого завершилось заключением договора суперфиция от 12 июля 2023 года.

Каких-либо предложений или требований от органа, осуществляющего полномочия собственника прилегающего земельного участка (совета мун.Чадыр-Лунга) о заключении договора аренды или купли-продажи земельного участка за прошедший период времени (2020 г. - апрель 2023 г.) в адрес Кристева Д. не поступало и, следовательно, нормативный порядок взимания платы за пользование в одностороннем порядке к рассматриваемому случаю не применим.

Также представитель ответчика отметил, что Кристев Д. не был уведомлен в каком-либо порядке о принятии советом мун. Чадыр-Лунга решения от 07 июля 2020 года, которое до его сведения доведено не было.

Во-вторых, сторона ответчика отметила, что утверждение апеллянта о неприменимости к рассматриваемой правовой ситуации положений п.33 Постановления Пленума Высшей судебной палаты №2 от 27.03.2006 года «О применении некоторых положений Гражданского кодекса и других нормативных актов о праве частной собственности на недвижимость, включительно на пристройки» является несостоятельным и противоречивым.

Указанное постановление Пленума Высшей судебной палаты №2 от 27.03.2006 года является действующим и, следовательно, актуальным.

Считает, что ссылки апеллянта на положения ч.(4) ст.12^2 ГПК не могут быть признаны обоснованными, поскольку цитируемых апеллянтом положений указанная норма не содержит и, кроме того, речь идет о другом виде акта разъяснительного характера по отношению к существующему постановлению Пленума Высшей судебной палаты.

Сторона ответчика также отметила, что принципиальным в рассматриваемом случае является то обстоятельство, что истец не представил каких-либо доказательств того, что ответчик отказался от заключения одного из предусмотренных законодательством договоров возмездного пользования земельным участком, что выступило бы законным основанием для применения собственником земель нормативных положений ст.10^1 ч.(1) Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли.

Напротив, как следует из фактических обстоятельств дела, когда примэрией мун. Чадыр-Лунга были предъявлены требования об оформлении платных отношений по использованию прилегающего земельного участка, после проведения переговоров, что является допустимым и разрешенным правомерным способом поведения участников гражданских отношений, был разрешен вопрос о возмездном характере пользования посредством заключения договора суперфиция.

4. Позиция участников процесса, изложенная в ходе рассмотрения апелляционной жалобы.

В судебном заседании по рассмотрению апелляционной жалобы представитель апеллянта, Киорогло Татьяна поддержала поданную апелляционную жалобу и просила ее удовлетворить по основаниям, в ней изложенным, отменить как незаконное решение суда первой инстанции и вынести по делу новое решение, которым удовлетворить исковое заявление примэрии мун. Чадыр-Лунга и взыскать с Кристев Дениса в пользу примэрии мун. Чадыр-Лунга сумму в размере 862 569, 54 леев в качестве задолженности за пользование земельным участком, а также расходы по оплате услуг независимого оценщика по определению цены продажи земельного участка в сумме 2500 леев, а также судебные расходы.

В судебном заседании по рассмотрению апелляционной жалобы представитель ответчика Кристев Д., адвокат Жеков Н.П. поддержал поданный отзыв на апелляционную жалобу истца.

Кроме того, пояснил, что в данном случае истец неправильно применяет положения действующего законодательства. Статья 10^1 Закона «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли» предполагает возможность одностороннего взимания арендной платы при выполнении ряда условий. В данном же случае такого рода условия со стороны примэрии не исполнялись. Первое требование по установлению арендных или договорных отношений было после выяснения вопроса стоимости земли и было удовлетворено, договор был заключен. Отметил, что аргумент о том, что собственник, сразу став пользователем земельных участков, должен и обязан выплачивать в одностороннем порядке плату, не основывается на законодательстве, противоречит этому. Именно в контексте этого и были даны рекомендации ВСП относительно разрешения подобных споров.

В судебное заседание по рассмотрению апелляционной жалобы ответчик Кристев Д. не явился, будучи надлежащим образом извещенным о месте, дате и времени рассмотрения апелляционной жалобы.

Коллегия, руководствуясь положениями ч.(2) ст.379 ГПК РМ, сочла возможным рассмотреть апелляционную жалобу в отсутствии не явившегося участника процесса, поскольку неявка апеллянта или ответчика, их представителей, а также кого-либо из других участников процесса, извещенных в установленном законом порядке о месте, дате и времени проведения судебного заседания, не препятствует рассмотрению апелляционной жалобы.

5. Оценка судебной инстанции доводов участников процесса в соответствии с нормативной базой, применимой к рассматриваемому спору.

Исследовав материалы дела, проверив доводы апелляционной жалобы, коллегия считает, что апелляция истца – примара мун.Чадыр-Лунга является необоснованной и подлежит отклонению, по следующим основаниям.

В соответствии с ч.ч.(1) - (2) ст. 373 ГПК РМ,

(1) Апелляционная инстанция проверяет в пределах представленных апелляционного заявления, отзывов и возражений законность и обоснованность обжалованного решения в том, что касается установления фактических обстоятельств и применения закона в первой инстанции.

(2) Апелляционная инстанция проверяет в пределах апелляционной жалобы обстоятельства и правоотношения, установленные в решении, вынесенном в первой инстанции, а также обстоятельства и правоотношения, не установленные, но имеющие значение для разрешения дела, оценивает имеющиеся в деле доказательства и доказательства, дополнительно представленные в апелляционную инстанцию участниками процесса.

В соответствии с п. а) ст. 385 ГПК РМ, рассмотрев апелляционную жалобу, апелляционная инстанция вправе отклонить апелляционную жалобу и оставить решение, вынесенное в первой инстанции, без изменения.

Коллегия считает, что судом вынесено законное по существу решение, основанное на анализе материалов и обстоятельств дела, в соответствии с требованиями действующего законодательства. Нарушений норм материального и процессуального права судом первой инстанции при рассмотрении данного дела не допущено, в связи с чем, необоснованными являются доводы апеллянта о том, что вынесенное судом первой инстанции решение от 05 июля 2024 года подлежит отмене как незаконное.

Коллегия отмечает, что выводы суда об отклонении исковых требований основаны на надлежащим образом исследованных доказательствах, а приведенные апеллянтом мотивы и доводы являются необоснованными, исходя из нижеследующего.

Так, в *соответствии с ч.(1) ст.118 ГПК РМ,* каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если законом не установлено иное.

В соответствии с ч.(3) ст.130 ГПК РМ, судебная инстанция оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также взаимную связь и достаточность для разрешения дела в их совокупности.

В соответствии со ст.776 ГК РМ, обязательства возникают из договора, неправомерного действия (вследствие причинения вреда), любого другого акта или деяния, в силу которых могут в соответствии с законом возникать обязательства.

В соответствии с ч.(1) ст.858 ГК РМ, основания исполнения обязательства вытекают из наличия обязательства.

Так, апеллянт не согласен с выводом судебной инстанции о том, что ответчик Кристев Д. не уклонялся от исполнения обязанностей по оплате за земельный участок, на котором располагается принадлежащий ему объект недвижимого имущества, ввиду заключения им 12 июля 2023 года договора суперфиция, полагая, что указанный договор не является доказательством принятия на себя обязанностей по уплате за пользование земельным участком до момента заключения договора суперфиция. При этом, коллегия согласна с выводом суда о том, что со стороны примэрии мун. Чадыр-Лунга не были выполнены действия, которое должны были предшествовать начислению платы за пользование земельным участком до момента заключения договора суперфиция.

К указанному выводу коллегия пришла исходя из нижеследующего.

Так, согласно данным единого реестра недвижимого имущества, Кристев Денис является собственником объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: *****, с кадастровыми номерами: *****2, площадью - 36,8 кв.м., *****3, площадью - 40,7 кв.м., *****4, площадью - 78,3 кв.м., *****5, площадью - 1597,9 кв.м., *****6, площадью - 95,8 кв.м., *****7, площадью - 80,6 кв.м, *****8, площадью - 55,5 кв.м, *****9, площадью - 122,9 кв.м, *****3.10, площадью - 197,4 кв.м, расположенными на земельном участке с кадастровым номером *****3, площадью 1,1499 га. 99,04 % данного земельного участка находится в публичной собственности мун. Чадыр-Лунга.

Собственником вышеуказанных строений на данном земельном участке Кристев Д. стал согласно договору купли-продажи №1208 от 22 апреля 2020 года.

С момента приобретения права собственности на вышеуказанные объекты недвижимости и до 12 июля 2023 года (когда был заключен договор суперфиция), данный земельный участок использовался Кристев Д. без оформления договорных отношений с собственником в лице примэрии мун. Чадыр-Лунга.

Решением местного Совета мун. Чадыр-Лунга №XLVI/6.9 от 15 мая 2018 года (пункт b) ч.(2) Решения), на основании ст.10^1 Закона №1308 от 25.07.1997 года «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли», была установлена плата за пользование землей в одностороннем порядке в размере 10% процентов от нормативной цены земель, на которых расположены приватизированные объекты или частные предприятия и объекты. (л.д.4)

07 июля 2020 года на основании заявления Кристев Д. было вынесено решение муниципального Совета мун. Чадыр-Лунга №11/6.9 от 07 июля 2020

года, которым согласно п. 1.1.1 было разрешено примэрии мун. Чадыр-Лунга оформить договор суперфиция на 99,04% площади земельного участка с к.н.*****3, находящегося по адресу: *****. (л.д.6)

17 марта 2023 года Кристев Д. обратился в примэрию мун. Чадыр-Лунга с заявлением о продаже вышеуказанного прилегающего земельного участка. (л.д.7)

05 апреля 2023 года Кристеву Д. примэрией мун. Чадыр-Лунга был направлен ответ, согласно которому ему было разъяснено, что примэрия мун. Чадыр-Лунга заказала отчет об оценке для определения стоимости прилегающего земельного участка, расположенного по *****, с к.н. *****3, на основании ч.(9) ст.4 Закона РМ №1308-XIII от 25.07.1997 года «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли», а также ч.(3) ст.77 Закона РМ №436-XУ1 от 28 декабря 2006 года «О местном публичном управлении», на основании которых будет определяться стоимость прилегающего земельного участка, расположенного по ***** с к.н.*****3. (л.д.8)

19 апреля 2023 года SRL «Tanrovias Prim» на основании договора о предоставлении оценочных услуг, заключенного с примэрией мун. Чадыр-Лунга, был составлен отчет об оценке 99,04% площади земельного участка с к.н. *****3, где рекомендуемая рыночная стоимость продажи данного земельного участка составила 994 800 леев.

13 апреля 2023 года Кристев Д. направил в адрес примэрии мун. Чадыр-Лунга новое заявление, которым сообщил, что составление и представление схемы распределения прилегающего земельного участка для каждого объекта недвижимого имущества, для определения необходимой площади для каждого объекта недвижимости не является обязательным условием для принятия решения о продаже земельного участка. Также указал, что он никогда не уклонялся от исполнения обязанностей по оплате за земельный участок на котором располагаются принадлежащие объекты недвижимого имущества и, непосредственно, после регистрации права собственности на объекты недвижимости в реестре недвижимого имущества обратился к уполномоченному органу власти с заявлением о продаже или аренде прилегающего земельного участка, что подтверждается заявлением от 27 апреля 2020 года. (л.д.9)

04 мая 2023 года на это заявление Кристев Д. примэрией мун. Чадыр-Лунга было направлено письмо, согласно которому Кристев Д. было разъяснено, что в случае невыполнения указанных ими требований, ему необходимо будет приобрести часть земельного участка, т.е. 99,04% от общей площади 1,1499 га, которая зарегистрирована IP “Agenţia Servicii Publice” Departamentul Cadastru в сумме 994 800 (девятьсот девяноста четыре

тысячи восемьсот) леев, согласно отчета об оценке № 041022023, который был произведён независимым оценщиком 06.04.2023 года, а также оплатить расходы за оценочную услугу в сумме 2 500 (две тысячи пятьсот) леев согласно положениям ст. 1110 Гражданского кодекса РМ. Также истцом было обращено внимание на то, что с момента его обращения в примэрию мун. Чадыр-Лунга от 27.04.2020 года о выкупе либо получении в аренду прилегающей территории, расположенной по ***** в мун. Чадыр-Лунга, примэрия мун. Чадыр-Лунга вынесла вопрос Кристев Д. на рассмотрение Чадыр-Лунгского муниципального совета, где 07 июля 2020 года было вынесено решение Совета о согласии заключения договора суперфиция, который заключается согласно закону нотариусом. Однако, с того времени со стороны Кристев Д. не проявлялся какой-либо интерес о намерении заключения подобного договора (который заключается у нотариуса), несмотря на то, что примэрия готова была заключить подобный договор у любого нотариуса, однако, Кристев Д. не явился и не уведомил примэрию мун. Чадыр-Лунга о согласии заключения договорных отношений (суперфиция). (л.д.10)

29 мая 2023 года Кристев Д. обратился к примару мун. Чадыр-Лунга, Топал А. с очередным заявлением о заключении договора найма (суперфиция) на прилегающий земельный участок, расположенный по адресу: *****, к.н.***** в размере 99, 04% от общей площади, что составляет 1, 1389 га, с установлением размера платы в соответствии с порядком, предусмотренным действующим законодательством. (л.д.28)

Истцом в адрес ответчика было направлено предварительное заявление за исх.№1646 от 03 июля 2023 года о заключении в кратчайшие сроки с примэрий мун. Чадыр-Лунга договорных отношений на земельный участок, находящийся в пользовании истца, а также истребовано в срок до 01 августа 2023 года внести всю причитающуюся сумму за пользование земельным участком в размере 659 568, 49 леев. (л.д.16)

12 июля 2023 года между примэрий мун. Чадыр-Лунга и Кристев Денисом был заключен договор суперфиция №317 об обеспечении права пользования частью расположенного по адресу: *****, земельного участка, с к.н.*****, в размере 99, 04% от общей площади, что составляет 1, 1389 га, с установлением размера платы предусмотренным действующим законодательством. (л.д.20-22)

Согласно п. 4.1. договора суперфиция, суперфициарий обязан выплачивать за пользование земельным участком ежегодную плату в размере 26 775, 72 леев (двадцать шесть тысяч семьсот семьдесят пять леев, 72 баны) леев, согласно расчетной ведомости цены, приложенной к настоящему договору. (л.д.20/оборот)

Согласно п. 4.2. вышеуказанного договора, плата рассчитывается и вносится начиная с даты подписания настоящего договора.

Таким образом, у истца с момента заключения договора суперфиция с ответчиком Кристев Денисом, а именно с 12 июля 2023 года возникло право требования оплаты за пользование земельным участком, а не как указывает истец, с момента приобретения права собственности на вышеуказанный объект.

При этом, аргумент апеллянта о том, что Кристев Д. не проявлял интереса относительно разрешения вопроса о пользовании прилегающим земельным участком, не соответствует действительности.

Так, коллегия отмечает, что изучением приложенных к материалам дела документов, установлено, что Кристев Д. никогда не уклонялся от исполнения обязанностей по оплате за земельный участок на котором располагаются принадлежащие ему объекты недвижимого имущества и после регистрации права собственности на объекты недвижимости в реестре недвижимого имущества обратился к уполномоченному органу власти с заявлением о продаже или аренде прилегающего земельного участка (заявление примару мун. Чадыр-Лунга от 27 апреля 2020 года). Однако, никакого ответа на указанное заявление Кристев Д. не получил. Каких-либо предложений или требований от органа, осуществляющего полномочия собственника прилегающего земельного участка (совета мун. Чадыр-Лунга) о заключении договора аренды или купли-продажи земельного участка за прошедший период времени (2020 год - апрель 2023 года) до 03 июля 2023 года, то есть до направления ответчику Кристев Д. предварительного заявления, не поступало, а эти действия были и остаются ключевыми шагами для реализации прав собственников объектов и пользования землей.

Также Кристев Д. не был уведомлен в каком-либо порядке о принятии советом мун. Чадыр-Лунга решения от 07 июля 2020 года. Следовательно, исходя из области применения Закона №1308 от 25.07.1997 года «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли» *(действующего на момент подачи иска, но утратившего силу 01 апреля 2025 года)*, исчерпывающий перечень случаев которых приведен в ст.1 указанного закона, коллегия согласна с выводом суда о том, что нормативный порядок взимания платы за пользование в одностороннем порядке, в соответствии со ст.10^1 Закона №1308 от 25.07.1997 года «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли», к рассматриваемому случаю не применим.

Кроме того, принципиальным в рассматриваемом случае является то обстоятельство, что истец не представил каких-либо доказательств того, что ответчик отказался от заключения одного из предусмотренных законодательством договоров возмездного пользования земельным участком,

что выступило бы законным основанием для применения собственником земель нормативных положений ч.(1) ст.10^1 Закона «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли».

При таких обстоятельствах, когда органом административной публичной власти не были выполнены определенные действия, а также не представлены доказательства, что собственник объектов отказался от заключения одного из договоров – купли-продажи прилегающего земельного участка или договора аренды, то истец не вправе был требовать возмещения за пользование земельным участком с установленным в одностороннем порядке платы за пользование земельным участком. Следовательно, доводы апеллянта о том, что при начислении платы за пользование земельным участком, на котором находится объект недвижимого имущества ответчика, правильно применены все требования действующего законодательства Республики Молдова, а именно, положения ст.ст.10, 10^1, 11 Закона №1308 от 25 июля 1997 года «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли», коллегия считает необоснованным.

Как следствие изложенного, суд первой инстанции правомерно пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска примэрии мун. Чадыр-Лунга о взыскании с ответчика Кристев Д. суммы в размере 862 569, 54 леев в качестве платы за пользование земельным участком, которая образовалась с момента приобретения Кристев Д. права собственности на объекты недвижимости и до 12 июля 2023 года (дата заключения договора суперфиция).

Обсуждая довод апеллянта о неприменимости к рассматриваемой ситуации положений п.33 постановления Пленума Высшей судебной палаты №2 от 27.03.2006 года «О применении некоторых положений Гражданского кодекса и других нормативных актов о праве частной собственности на недвижимость, включительно на пристройки», коллегия отмечает его несостоятельность, поскольку указанное постановление Пленума Высшей судебной палаты №2 от 27.03.2006 года является действующим, а, следовательно, актуальным.

Оценивая аргументы апеллянта о том, что пункт 33 указанного Постановления не может применяться из-за утраты силы законодательных актов, на которые он ссылается, коллегия отмечает, что Постановление Пленума Высшей судебной палаты имеет консультативный характер, но оно было принято с учетом действующего на момент его принятия законодательства и продолжает сохранять свою правовую значимость до тех пор, пока не будет отменено или заменено другим. Причем, п.33 Постановления отражает общий принцип защиты прав частных

собственников на недвижимость, включая право пользования земельными участками, который сохраняет актуальность в современных условиях.

Оценивая аргументы апеллянта о том, что вышеупомянутый пункт Постановления был принят согласно Закону РМ №1217-XIII от 25 июня 1997 года «О программе приватизации на 1997-1998 г.г.», который утратил свою законную силу 29 июня 2007 года (с принятием Закона «Об управлении публичной собственностью и её разгосударствлении»), коллегия отмечает, что утрата силы конкретного закона не отменяет основополагающих принципов, на которых базировались положения Постановления. Даже если Закон №1217-XIII утратил силу, то другие законодательные акты, регулирующие порядок землепользования, могут содержать аналогичные положения.

Несостоятельной коллегия считает ссылку апеллянта на положения ст.12^2 ч.(4) ГПК, поскольку цитируемых апеллянтом положений указанная норма не содержит и кроме того речь идет о другом виде акта разъяснительного характера по отношению к существующему постановлению Пленума Высшей судебной палаты.

Учитывая, что основные исковые требования истца о взыскании задолженности по оплате за пользование земельным участком были отклонены, то оснований для удовлетворения требования истца о взыскании расходов по оплате услуг независимого оценщика по определению цены продажи земельного участка в сумме 2 500 леев, а также понесенных судебных расходов, не имелось, а поэтому, данное требование судом также правомерно было отклонено как необоснованное.

Коллегия отмечает, что несогласие с выводами суда первой инстанции не свидетельствует о неправильности решения суда первой инстанции, поскольку фактически доводы сводятся к несогласию с той оценкой, которую суд первой инстанции дал исследованным по делу доказательствам, и иному толкованию правовых норм. Оснований к переоценке исследованных судом доказательств у судебной коллегии не имеется.

На основании вышеизложенного, коллегия считает, что суд первой инстанция правильно установил и выявил в полном объеме обстоятельства, имеющие значение для разрешения дела, правильно применил нормы материального и процессуального права, таким образом, принятое решение соответствует законным нормам. А поэтому, коллегия не находит оснований для удовлетворения апелляционной жалобы и отмены решения суда первой инстанции, вынесенного в рамках требований, установленных действующим законодательством.

В этой связи, апелляция примара мун. Чадыр-Лунга, Топал А. подлежит отклонению как необоснованная с оставлением без изменения обжалуемого решения суда.

На основании изложенного, руководствуясь п.а) ст.385, ст.ст. 389-390, 394, 434 ГПК РМ, коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Апелляционную жалобу примара мун. Чадыр-Лунга, Топал А., **отклонить как необоснованную.**

Решение суда Комрат офис Чадыр-Лунга от 05 июля 2024 года, вынесенное по гражданскому делу по исковому заявлению примэрии мун. Чадыр-Лунга к Кристеву Денису о взыскании задолженности по оплате за пользование земельным участком в размере 862 569,54 лея, о взыскании расходов по оплате услуг независимого оценщика по определению цены продажи земельного участка в сумме 2 500 леев, а также судебных расходов, **оставить без изменения.**

Определение является окончательным с момента оглашения и подлежит исполнению, но может быть обжаловано в кассационном порядке в Высшей судебной палате в двухмесячный срок со дня сообщения определения в целом.

Председательствующий, судья: Судья: Судья:

МИРОНОВ А.С. КОЛЕВ Г.П. ХУДОБА В.В.