Дело №2а-148/2025 Судья первой инстанции
к/н 2-24039259-05-2а-25072025 Ботезату И.Л.

суд Комрат центральное местонахождение

**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

24 декабря 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.,
секретаря Незальзовой М.,
с участием:
представителя Курудимовой В., адвоката Жекова Н.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в апелляционном порядке апелляционную жалобу адвоката Жеков Н.П., поданную в интересах Курудимовой Варвары на решение суда Комрат центральное местонахождение от 09 апреля 2025 года, вынесенное по гражданскому делу по исковому заявлению Примэрии мун.Чадыр-Лунга к Курудимовой Варваре о взыскании задолженности по оплате за пользование земельным участком и судебных расходов,

заслушав доклад судьи по существу дела и по доводам апелляции,

**У С Т А Н О В И Л А:**

1. ***<u>Аргументы участников процесса:</u>***

**09 апреля 2024 года** Примэрия мун.Чадыр-Лунга обратилась в суд Комрат с исковым заявлением к Курудимова Варваре о взыскании задолженности по оплате за пользования земельного участка и судебных расходов.

В обоснование искового заявления истцом указано, что согласно данным единого реестра недвижимого имущества до 27 сентября 2023 года,

Курудимова Варвара являлась собственником объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: мун. Чадыр-Лунга, пер. Буджакский, с кадастровым номером: *****, площадью - 325.10 кв.м, и с кадастровым номером *****, площадью - 103.30 кв. м. размещенные на земельном участке с кадастровым номером *****, общей площадью - 0,4276 га, без договорных отношений, а земельный участок находился в публичной собственности.

С 27 сентября 2023 года на вышеупомянутый земельный участок между Примэрией мун. Чадыр-Лунга и Курудимовой Варварой был заключен договор суперфиция № 319.

Собственником вышеуказанного строения на данном земельном участке: Курудимова Варвара стала согласно свидетельству о праве на наследстве № 732 от 05 февраля 2018 года *****.

Вместе с тем с момента приобретения права собственности на вышеуказанный объект недвижимости и по 27 сентября 2023 года, данный земельный участок использовался Курудимовой Варварой без оформления договорных отношений с собственником в лице Примэрии мун. Чадыр-Лунга.

Согласно п. 8 ст.10 Закона № 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 ст. $10^1$, 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.

А согласно п. 11, ст.10 Закона РМ «о нормативной цене и порядке купли - продаже земли», земли, находящиеся в публичной собственности, на которых расположены приватизированные или подлежащие приватизации объекты, либо частные объекты, а также объекты незавершенного строительства, ежегодная арендная плата устанавливается в процентах от нормативной цены земли, рассчитанной для ее соответствующего

назначения, следующим образом: 2 процента - для муниципия Кишинэу, включая населенные пункты, входящие в его состав; 1,5 процента-для муниципиев Бэлць, Бендер, Тирасполь; 1 процент - для остальных муниципиев и городов Анений Ной, Криулень, Яловень, Стрэшень; 0,5 процента - для остальных городов; 0,2 процента - для сел (коммун).

Решением муниципального совета Чадыр-Лунга № XLVI/6.9 от 15.05.2018 г. (пункт b) ч. (2) решения) была установлена плата за пользование землей в одностороннем порядке в размере 10% 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 г. «О нормативной цене и порядке купли - продажи земли», Примэрией мун. Чадыр - Лунга, в одностороннем порядке начислена плата за пользование земельным участком, расположенного по адресу: мун. Чадыр-Лунга, пер. Буджакский, которая согласно решения местного совета мун. Чадыр-Лунга № XLVI/6.9 от 15.05.2018 года по 27 сентября 2023 года составляет 10% от нормативной цены земли.

Общая сумма платы за пользование, начисленной за последние три года составляет 301588 (триста одна тысяча пятьсот восемьдесят восемь) лей, 36 бань.

Учитывая вышесказанное собственнику недвижимого имущества Курудимовой Варваре, было направленно предварительное заявление № 534 от 06 марта 2024 года, которым были предъявлены требования об уплате суммы за пользование земельным участком. Однако, требования по сегодняшний день не исполнены.

Таким образом, неправомерными действиями Курудимовой В., местному бюджету мун. Чадыр-Лунга был нанесен ущерб в сумме 301588 (триста одна тысяча пятьсот восемьдесят восемь) лей, 36 бань

**09 апреля 2025 года** суд Комрат центральный офис вынес решение, которым исковое заявление Примэрии мун.Чадыр-Лунга к Курудимовой Варваре о взыскании задолженности по оплате за пользование земельным участком и судебных расходов, удовлетворил, и своим решением взыскал с Курудимовой Варвары в пользу Примэрии мун.Чадыр-Лунга задолженность по оплате за пользование земельным участком, в размере 301 588, 36 лей.

Взыскал с ответчика Курудимовой Варвары в пользу государственного бюджета пошлину, от уплаты которой был освобожден истец Примэрия мун.Чадыр-Лунга при подаче иска, в размере 9 597, 62 лей. (л.д. 66, 70-75)

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

**09 апреля 2025 года**, адвокат Жеков Н.П. подал в интересах Курудимовой В. немотивированную апелляционную жалобу на вышеуказанное решение суда, которую дополнил 07 июля 2025 года. (л.д. 69, 80-81) В своей апелляции апеллянт просит отменить решение суда и вынести новое решение, которым предъявленное исковое заявление отклонить как необоснованное.

В обоснование апелляционной жалобы адвокатом указано, что решение суда является незаконным, противоправным и подлежит отмене по следующим основаниям.

Так, апеллянт отмечает, что довод суда об установленном факте использования Курудимовой В. земельным участком, расположенным по адресу *****, кадастровый номер ***** является необоснованным и бездоказательным.

До заключения 10 июля 2023 года между примэрией мун. Чадыр-Лунга и Курудимовой В. договора суперфиция №318 на право пользование прилегающим земельным участком, расположенным по адресу мун. Чадыр-Лунга, ул. Буджакская, кадастровый номер *****общей площадью 0.8915 га, никаких отношений по использованию данного земельного участка не имелось и Курудимовой В. не осуществлялось пользование публичными землями.

Далее апеллянт указывает, что истцом не приведено и не предоставлено каких-либо доказательств подтверждающих прямо либо косвенно факт использования земельного участка.

Наличие на указанном выше земельном участке имевшего первоначально площадь 0.8915 га, а в последующем площадь 0.4276 га, двух строений общей площадью 0.004284 га, вовсе не означает, что собственник строений использовал весь земельный участок.

Статус данного земельного участка как прилегающего был определен только с момента заключения 10 июля 2023 года между примэрией мун. Чадыр-Лунга и Курудимовой В. договора суперфиция.

До указанного времени между примэрией мун. Чадыр-Лунга и Курудимовой В. не имелось каких-либо отношений, в том числе и внедоговорных, которые могли бы выступить в качестве основания для возникновения соответствующего обязательства.

Также апеллянт указывает, что судом неправильно истолкованы и не надлежаще применены нормы материального права, подлежащие применению к рассматриваемому спору.

В соответствии с положениями ст.101 ч.(1) Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли, плата за пользование землей, установленная в одностороннем порядке местным советом взимается с собственников

приватизированных объектов или частных предприятий и объектов, не купивших или не взявших в аренду земли, на которых расположены эти предприятия и объекты.

Курудимова В. никогда не уклонялась от исполнения обязанностей по оплате за земельный участок на котором располагаются принадлежавшие объекты недвижимого имущества.

Каких-либо предложений или требований от органов, осуществляющих администрирование полномочия публичным имуществом в виде указанного земельного участка о заключении договора аренды или купли-продажи земельного участка за предыдущие периоды времени (до 03.07.2023 года не поступало и, следовательно, нормативный порядок взимания платы за пользование в одностороннем порядке к рассматриваемому случаю не применим.

Непосредственно после получения т.н. предварительного заявления от примэрии мун. Чадыр-Лунга от 03 июля 2023 года, 10 июля 2023 года между примэрией мун. Чадыр-Лунга и Курудимовой В. был заключен договор суперфиция №318 на право пользование прилегающим земельным участком, расположенным по адресу *****, кадастровый номер *****общей площадью 0.8915 га, с установлением размера платы в соответствии с порядком предусмотренным действующим законодательством.

В последующем, в связи формированием путем выделения из земельного участка кадастровый номер *****были сформированы два земельных участка площадью 0.4639 га кадастровый номер *****и площадью 0.4276 га кадастровый номер *****.

В связи с формированием двух участков, соглашением №1 от 27 сентября 2023 года в договор суперфиция №318 от 10 июля 2023 года были внесены изменения в части площади переданного в пользование земельного участка (с 0.8915 га до 0.4639 га) и соответственно платы за пользование и одновременно между примэрией мун. Чадыр-Лунга и Курудимовой В. был заключен договор суперфиция №319 на право пользование прилегающим земельным участком, расположенным по адресу *****, кадастровый номер ***** площадью 0.4276 га, с установлением размера платы в соответствии с порядком предусмотренным действующим законодательством.

Также апеллянт указывает, что судом при принятии решения были проигнорированы положения п.33 постановления Пленума Высшей судебной палаты №2 от 27.03.2006 г. «О применении некоторых положений Гражданского кодекса и других нормативных актов о праве частной собственности на недвижимость, включительно на пристройки» предусматривающие, что 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.101 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.

В случае неисполнения данных действий не существует оснований для удовлетворения заявления о взыскании суммы за пользование земельным участком, установленной местным советом.

Как ранее было отмечено, местные органы власти никогда не обращались к Курудимовой В. как с предложениями выкупа земельного участка, так и его аренды.

Принимая во внимание, что Курудимова В. никогда не отказывалась от заключения одного из указанных договоров, апеллянт считает, что у местного совета не было оснований устанавливать в одностороннем порядке плату за пользование земельным участком по отношению к ней и соответственно требовать её уплаты.

**07 июля 2025 года** дело поступило в адрес Апелляционной палаты Юг местонахождение Комрат для рассмотрения апелляционной жалобы. (л.д. 92)

**3. <u>Позиция участника процесса, изложенная в ходе рассмотрения апелляционной жалобы.</u>**

**В судебном заседании по рассмотрению апелляционной жалобы представитель ответчицы Курудимовой В., адвокат Жеков Н.П.** полностью поддержал доводы, изложенные в апелляционном заявлении, и просил поданную апелляционную жалобу удовлетворить.

***В судебное заседание апелляционной инстанции*** **представитель Примэрии мун.Чадыр-Лунга и Курудимова Варвара** ***не явились,*** будучи извещены надлежащим образом о месте, дате и времени рассмотрения апелляционной жалобы и не просили об отложении дела. Вместе с тем Примэрия мун. Чадыр-Лунга своим письменным заявлением, поступившим в адрес Апелляционной палаты Юг офис Комрат 16 декабря 2025 года, просила о рассмотрении дела в отсутствие их представителя. (л.д. 146-149)

Принимая во внимание указанные обстоятельства, коллегия в целях объективного рассмотрения дела и рассмотрения дела в разумные сроки,

решила рассмотреть дело в отсутствие неявившихся участников судебного процесса, в порядке ч. (2) ст. 379 ГПК РМ, устанавливающей, что неявка в судебное заседание 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.

**4. Оценка судебной инстанции доводов сторон в соответствии с нормативной базой, применимой к рассматриваемому спору.**

***Исследовав материалы дела, выслушав объяснения участников процесса и проверив доводы апелляционной жалобы, коллегия считает, что апелляционная жалоба является обоснованной и подлежит удовлетворению, по следующим основаниям.***

*В соответствии с частями (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. c) ст. 385 ГПК РМ*** рассмотрев апелляционную жалобу, апелляционная инстанция вправе удовлетворить апелляционную жалобу, отменить полностью или частично решение, вынесенное в первой инстанции, и вынести новое решение.

*В соответствии с ч. (1) ст. 386 ГПК РМ* решение первой инстанции отменяется или изменяется апелляционной инстанцией в случае, если:

a) не были полностью определены и выяснены обстоятельства, имеющие значение для разрешения дела;

b) не были доказаны правдивыми и достаточными доказательствами обстоятельства, имеющие значение для разрешения дела, которые первая инстанция считает установленными;

c) выводы первой инстанции, изложенные в решении, противоречат обстоятельствам дела;

**d) были нарушены или неправильно применены нормы материального или процессуального права.**

*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. 239 ГПК,* решение судебной инстанции должно быть законным и обоснованным. Судебная инстанция основывает решение лишь на обстоятельствах, которые непосредственно выяснены ею, и доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

Таким образом, вышеуказанные законные положения обязывают апелляционную инстанцию проверить обстоятельства и правовые отношения, установленные в решение первой инстанции, и те, что не были установлены и высказаться по всем мотивам, указанным в апелляционной жалобе.

Из содержания вышеизложенного судебная коллегия отмечает, что задача апелляционной инстанции исходит из положений ст. 373 ГПК, в условиях которой суд перовой инстанции рассматривает дело по существу, с высказыванием доводов для удовлетворения или отклонения иска в соответствии с его выводами.

Соответственно, согласно практике ЕСПЧ апелляционная инстанция согласно правилам (принципу) справедливого судебного процесса, начиная с оценки определяющей роли своих выводов, обязана рассмотреть эффективно существенные проблемы, подлежащие оценке, а не ограничиваться лишь указанием мотивов и выводов, вынесенными нижестоящей инстанцией. (*Hirro Balani vs Spaniei, № 18064/91 от 09.12.1994 §27; Georgiadis vs Greciei №21522/93 от 29.05.1997 §43).*

Проверив в соответствии с положениями ст.ст. 238-241 ГПК, законность и обоснованность решения первой инстанции, коллегия устанавливает, что имеются основания для отмены решения суда Комрат центральное местонахождение от 09 апреля 2025 года и вынесения нового решения об отклонении исковых требований, в силу следующих правовых обоснований.

09 апреля 2025 года решением суда Комрат центральный офис исковое заявление Примэрии мун.Чадыр-Лунга к Курудимовой Варваре о взыскании задолженности по оплате за пользование земельным участком и судебных расходов было удовлетворено и взыскана с Курудимовой Варвары в пользу Примэрии мун.Чадыр-Лунга задолженность по оплате за пользование земельным участком, в размере 301 588, 36 лей. Также суд взыскал с Курудимовой Варвары в пользу государственного бюджета пошлину, от

уплаты которой был освобожден истец Примэрия мун.Чадыр-Лунга при подаче иска, в размере 9 597, 62 лей. (л.д. 66, 70-75)

09 апреля 2025 года на вышеуказанное решение суда адвокат Жеков Н.П. в интересах Курудимовой В. подал апелляционную жалобу, в которой просит отменить решение суда и вынести новое решение, которым предъявленное исковое заявление отклонить как необоснованное.

Апеллянт не согласен с решение суда и считает, что вывод суда о доказанности факта пользования Курудимовой В. спорным земельным участком является необоснованным и недоказанным, нормы материального права судом применены неправильно, поскольку до заключения договора суперфиция между сторонами отсутствовали какие-либо правоотношения, предложения о выкупе либо аренде земельного участка не направлялись, а потому у органа местного публичного управления отсутствовали законные основания для установления и взыскания платы за пользование земельным участком в одностороннем порядке.

Коллегия апелляционной инстанции, проанализировав материалы дела, приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения апелляционной жалобы, отмены решения суда и принятия нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

*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.

Как усматривается из материалов дела, согласно выписке из реестра недвижимого имущества, Курудимова Варвара на основании свидетельства о наследстве №732 от 05 февраля 2018 года является собственником объекта недвижимого имущества, с кадастровым номером: *****, площадью - 325.10 кв.м, и с кадастровым номером *****, площадью - 103.30 кв. м. размещенные на земельном участке с кадастровым номером *****, общей площадью - 0,4276 га. (л.д. 12)

В соответствии с ч. (1) ст. $10^1$ Закона № 1308 от 25.07.1997 года «о нормативной цене и порядке купли-продаже 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 – для земель, находящихся в публичной собственности административно-территориальной единицы, или Агентством публичной собственности – для земель, находящихся в публичной собственности государства, за период с момента принятия местным советом/Агентством публичной собственности 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), 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.7)

10 июля 2023 года между примэрией мун. Чадыр-Лунга и Курудимовой В. был заключен договор суперфиция №318 на право пользование прилегающим земельным участком, расположенным по адресу *****, кадастровый номер *****общей площадью 0.8915 га, с установлением размера платы в соответствии с порядком предусмотренным действующим законодательством.

Согласно п. 4.1. договора суперфиция, суперфициий обязан выплачивать за пользование земельным участком ежегодную плату в размере 20 959 (двадцать тысяч девятьсот пятьдесят девять) леев 31 бан, согласно расчетной ведомости цены, приложенной к настоящему договору (л.д. 7).

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

28 июля 2023 года решением Чадыр-Лунгского муниципального Совета №2/33 от 28 февраля 2023 года было разрешено примэрии мун. Чадыр-Лунга заключить договор с собственниками недвижимого имущества, указанными в едином реестре недвижимого имущества, на право пользования земельными участками (суперфиций), прилегающими к объектам недвижимости, согласно приложению № 1. (л.д. 13)

В последующем, в связи формированием путем выделения из земельного участка кадастровый номер *****были сформированы два земельных участка площадью 0.4639 га кадастровый номер *****и площадью 0.4276 га кадастровый номер *****.

В связи с формированием двух участков, соглашением №1 от 27 сентября 2023 года в договор суперфиция №318 от 10 июля 2023 года были внесены изменения в части площади переданного в пользование земельного участка (с 0.8915 га до 0.4639 га) и соответственно платы за пользование и

одновременно между примэрией мун. Чадыр-Лунга и Курудимовой В. был заключен договор суперфиция №319 на право пользование прилегающим земельным участком, расположенным по адресу *****, кадастровый номер ***** площадью 0.4276 га, с установлением размера платы в соответствии с порядком предусмотренным действующим законодательством. (л.д. 10-11)

06 марта 2024 года, после заключения договора суперфиция от 27 сентября 2023 года, Примэрией мун. Чадыр-Лунга в адрес Курудимовой Варвары было направлено предварительное заявление с просьбой оплатить задолженность за пользование земельным участком, находящимся в её пользовании с момента утверждения землями публичной собственности мун. Чадыр-Лунга, в связи с вступления в права собственности объектами расположенных на земельном участке с кадастровым номером ***** и до даты заключения договора суперфиция от 27.09.2023 года. (л.д. 5, 6)

Таким образом, в контексте изложенного коллегия отмечает, что со стороны примэрии мун. Чадыр-Лунга не были выполнены действия, которые должны были предшествовать начислению платы за пользование земельным участком до момента заключения договора суперфиция.

К указанному выводу коллегия пришла исходя из нижеследующего.

Согласно п. 4.1. договора суперфиция №319 от 27 сентября 2023 года, суперфициарий обязан выплачивать за пользование земельным участком с кадастровым номером ***** ежегодную плату в размере 10052, 95 леев (десять тысяч пятьдесят два лея, 95 банов), согласно расчетной ведомости цены, приложенной к настоящему договору. (л.д. 10)

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 Курудимовой Варварой возникло право требования оплаты за пользование земельным участком, а не как указывает истец, с момента приобретения права собственности на вышеуказанный объект недвижимости и по настоящее время.

Принимая во внимание вышеизложенное, коллегия констатирует, что Курудимова В. не уклонялась от исполнения обязанностей по оплате за земельный участок, на котором располагается принадлежащий ей объект недвижимого имущества.

Коллегия также отмечает, что нормативный порядок взимания платы за пользование в одностороннем порядке к рассматриваемому случаю не применим, поскольку исходя из материалов дела, от органа осуществляющего полномочия собственника прилегающего земельного участка каких-либо предложений или требований о заключении договора аренды или купли-продажи земельного участка за предыдущие периоды

времени до направления ответчику Курудимовой В. предварительного заявления, не поступало, указанные действия являются обязательным условием применения механизма одностороннего установления платы.

Изменение нормативного регулирования само по себе не освобождает орган публичной власти от обязанности соблюдения установленной законом процедуры реализации своих имущественных прав.

Согласно положениям п. 33 Постановления Пленума Высшей судебной палаты № 2 от 27.03.2006 г. «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.

Однако 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* **в случае отказа собственника от заключения одного из указанных договоров, местный совет устанавливает в одностороннем порядке плату за пользование земельным участком.**

При этом коллегия отмечает, что в силу ст. 776 ГК РМ обязательство возникает лишь при наличии предусмотренного законом юридического факта, а согласно ст. 858 ГК РМ исполнению подлежит только существующее обязательство.

Поскольку истцом не представлены доказательства выполнения обязательных предварительных действий, предусмотренных ст. $10^1$ Закона №1308 от 25.07.1997 года, а именно направления предложения о выкупе либо заключении договора аренды земельного участка и получения отказа со стороны собственника объекта недвижимости, юридический факт, с которым закон связывает возможность установления платы в одностороннем порядке,

не наступил. Следовательно, у ответчика не возникло обязанности по внесению спорной платы за период до заключения договора суперфиция, а начисление задолженности за указанный период противоречит требованиям закона.

При таких обстоятельствах у истца отсутствовали предусмотренные законом основания для установления и взыскания в одностороннем порядке платы за пользование земельным участком за период до заключения договора суперфиция. Бремя доказывания указанных обстоятельств возлагалось на истца, однако соответствующие доказательства судебной коллегии представлены не были.

Принимая во внимание указанные обстоятельства, коллегия приходит к выводу, что апелляционную жалобу адвоката Жекова Н.П. в интересах Курудимовой Варвары следует удовлетворить, отменить решение суда Комрат центральное местонахождение от 09 апреля 2025 года и вынести по делу новое решение, которым иск Примэрии мун. Чадыр-Лунга к Курудимовой Варваре, отклонить.

На основании изложенного и руководствуясь п. c) ст.385, ст.ст. 386-390, 394, 434 ГПК РМ, коллегия

**О П Р Е Д Е Л И Л А:**

***Апелляционную жалобу*** адвоката Жекова Н.П. в интересах Курудимовой Варвары, **удовлетворить.**

***Решение суда Комрат центральное местонахождение от 09 апреля 2025 года,*** вынесенное по гражданскому делу по исковому заявлению Примэрии мун.Чадыр-Лунга к Курудимовой Варваре о взыскании задолженности по оплате за пользования земельного участка и судебных расходов, **отменить и вынести по делу новое решение, которым** исковое заявление Примэрии мун.Чадыр-Лунга к Курудимовой Варваре о взыскании задолженности по оплате за пользование земельным участком и судебных расходов, **отклонить как необоснованное.**

Определение является окончательным с момента его оглашения и подлежит исполнению, но может быть обжаловано в кассационном порядке в Высшую судебную палату в течение двух месяцев со дня сообщения определения в целом.

**Председательствующий, судья:** **Судья:** **Судья:**

**МИРОНОВ А.С.** **КОЛЕВ Г.П.** **ХУДОБА В.В.**