Дело № 2с – 52/2024
к/н 2-23106094-23-2с-24072023

Р Е Ш Е Н И Е
И М Е Н Е М З А К О Н А
(Мотивированное решение)

23 января 2026 года **г. Вулкэнешть**

Суд Кагул офис Вулкэнешть РМ
В составе:
Председательствующего, судьи БОТЕЗАТУ И.Л.
При секретаре Ковалжи Л.
С участием сторон
Представителя истца Примэрии с.Копчак
и соистца Сельского Совета с.Копчак Коджебаш П.

Рассмотрев, в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Примэрии с.Копчак к ответчику Колхоз «Победа» о взыскании материального ущерба в виде задолженности по арендной плате земель сельскохозяйственного назначения за период 2022-2023 года.

У С Т А Н О В И Л:

Аргументы участников процесса:

1. Истец Примэрия с.Копчак и соистец Сельский Совет с.Копчак 24 июля 2023 года обратились в суд Комрат с иском к ответчику Колхоз «Победа» о взыскании материального ущерба в виде задолженности по арендной плате земель сельскохозяйственного назначения за период 2022-2023 года.

2. В обосновании иска истец указал, что 20 декабря 2016 года было принято постановление Сельского Совета с.Копчак № 26/18, в котором было предписано, что в соответствии с Законом о нормативной цене и порядке купли-продажи земли утвердить ежегодную плату за аренду земельных участков, находящихся в местной общественной собственности, в следующем порядке: для земельных участков сельскохозяйственного назначения устанавливается плата в размере 2 % от нормативной цены земельного участка.

В соответствии с постановлением № 1/7 от 28.01.2022 «О заключении договоров аренды подъездных дорог к земельным участкам» было

предписано заключить договоры аренды с хозяйствующими субъектами пропорционально площади обрабатываемых сельскохозяйственных земель на срок один год. Таким образом, было принято решение о заключении договора с колхозом «Победа» на 88,88 га земельных участков, представляющих собой подъездные дороги к земельным участкам. Стоимость аренды дорог составляет 2500 леев за гектар земельного участка.

В связи с этим до 2021 года колхоз «Победа» заключил и подписал договоры аренды и акты передачи-приема на право пользования подъездными дорогами к сельскохозяйственным угодьям, которые он обрабатывает, что подтверждается копиями договоров аренды, подписанными сторонами и приложенными к материалам дела. Согласно договорам аренды, колхоз «Победа» уплачивал налоги и суммы, установленные сельским советом.

Начиная с 2021 года колхоз отказывается подписывать договоры аренды дорог и не уплачивает арендную плату. Указанное было направлено в виде претензий, которые были направлены колхозу и проигнорированы им, а именно: 11.02.2022 администрация с. Копчак направила колхозу письмо № 138, к которому были приложены договоры аренды, и потребовала их подписания. Письмо осталось без ответа, а договор не был подписан.

3 июня 2022 года администрация села Копчак направила в адрес колхоза требование № 450, в котором вновь потребовала подписать договоры аренды в течение 10 дней, в противном случае она будет вынуждена обратиться в суд. Это требование также осталось без рассмотрения.

7 февраля 2023 года администрация села Копчак направила в адрес колхоза претензию № 70, в которой сообщалось о задолженности по аренде дорог, составлявшей на тот момент 222 200,00 леев, за использование 88,88 га общественных дорог. Претензия также осталась без рассмотрения, а договоры не были подписаны.

Таким образом, по итогам проверки, проведенной Финансовой инспекцией Министерства финансов в период с 01.01.2019 по 30.06.2022, было вынесено предписание, в котором также указывалось, что колхоз «Победа» с 2022 года использовал земельные участки местных органов государственной власти без заключения договоров аренды на площадь 88,88 га, что нанесло материальный ущерб муниципалитету в размере 222 200,00 леев.

Таким образом, в целях выполнения полномочий, предусмотренных законом, сельский совет Копчака принял постановление № 1/7 от 28.01.2022, которым установил размер арендной платы за подъездные дороги, подлежащей уплате хозяйствующими субъектами, обрабатывающими сельскохозяйственные угодья, при этом только колхоз «Победа» не подписал договор аренды и не уплатил образовавшуюся задолженность, в результате чего был нанесён материальный ущерб местной государственной администрации Копчака.

Административный акт — решение совета № 1/7 от 28.01.2022 — является индивидуальным административным актом. Так, согласно ст. 10 п. (1) Административного кодекса «Индивидуальный административный акт — это любое распоряжение, решение или иная официальная мера, принятая органом государственной власти для урегулирования отдельного случая в сфере публичного права с целью непосредственного возникновения правовых последствий путем возникновения, изменения или прекращения правоотношений публичного права».

В соответствии с положениями ст. 20 Закона № 436/2006 (7) решения индивидуального характера вступают в силу с даты их доведения до сведения заинтересованных лиц или с даты, указанной в тексте решения, которая не может предшествовать дате его внесения в Государственный реестр местных актов.

После вступления в силу административный акт подлежит исполнению. В соответствии со ст. 171 Административного кодекса (4) индивидуальные административные акты подлежат исполнению с момента наступления их обязательности, за исключением случаев, когда их исполнение приостанавливается решением государственного органа или судебным постановлением. Если подано ходатайство о приостановлении исполнения индивидуального административного акта, он может быть исполнен только после рассмотрения данного ходатайства.

В связи с этим констатируется факт неисполнения колхозом «Победа» решения № 1/7 от 28.01.2022 г. и неуплаты последними суммы за аренду подъездных дорог к сельскохозяйственным угодьям, что, таким образом, нанесло местному органу государственной власти Копчака значительный материальный ущерб в результате невыполнения обязательств.

Согласно расчёту пени за просрочку, произведённому 18.07.2023, установлена сумма пени за неисполнение обязательств в размере 77 611,72 леев, которую мы также просим взыскать с ответчика в пользу истца.

Исходя из фактических и правовых оснований, изложенных в исковом заявлении, мы просим взыскать со счета ответчика — колхоза «Победа» — в пользу истца — администрации села Копчак — материальный ущерб, причиненный на общую сумму 408 131,095 леев, в результате неуплаты арендной платы за дороги, относящиеся к сельскохозяйственным квотам, и неисполнения решения местного органа государственной власти.

3. Просит суд, взыскать с Колхоза «Победа» в пользу Примэрии с. Копчак задолженность за пользование земель сельскохозяйственного назначения за период 2022-2023 год в сумме 330 519,375 лей и проценты за просрочку в сумме 77 611,72 лей. Взыскать с ответчика в доход государства судебные расходы.

4. В ходе рассмотрения дела 07 мая 2024 года **истцом Примэрия с.Копчак было подано заявление об увеличении исковых требований**, в котором указывает, что согласно проекта организации территории крестьянских хозяйств с.Копчак АТО Гагаузия и п.г) ч.1 выписки из протокола №13 от 20.12.2004г. заседания местного совета с.Копчак, в публичной собственности на территории административно территориальной единицы с.Копчак находится площадью 112,03 га запроектированных дорог общего пользования квотчиков.

До конца 2021 года на основании договоров аренды 100% площади вышеуказанных запроектированных дорог обрабатывались Колхозом «Победа». Начиная с 2022года, квотчики с.Копчак начали передавать свои земельные участки на обработку другим лидерам населённого пункта, с которыми примэрия с.Копчак, пропорционально обрабатываемым участкам, заключает договора аренды земли дорог общего пользования квотчиков. В 2022 году на обработке у экономического агента под названием Колхоз «Победа» оставались земельные участки (квоты) 79,34% квотчиков. Проведя арифметические расчёты, был подсчитан размер запроектированных дорог общего пользования квотчиков по каждым экономическим агентам. В связи с тем, что у Колхоза «Победа» остались в обработке 79,34% квот, то, соответственно и дорог общего пользования, которые принадлежат ОМПУ с.Копчак, такой же процент оставалось, что составляет 88,88га

(112,03*79,34%=88,88 га). Исходя из этого примэрия с.Копчак направила всем экономическим агентам проекты договоров аренды дорог общего пользования квотчиков. Однако Колхоз «Победа» отказывается заключать договора и обрабатывает земельные участки публичной собственности без договоров и оплаты аренды, в связи с этим примэрии с.Копчак приходится обращаться в судебную инстанцию для взыскания этих суммы по арендной плате.

11 февраля 2022 года в адрес ответчика были направлены проект договора аренды земли дорог общего пользования квотчиков №2 в двух экземплярах с сопроводительным письмом №138 и копией решения местного совета с.Копчак №1/7 от 28.01.2022г. В указанном письме примэрия с.Копчак просила подписать и предоставить договор в адрес примэрии с.Копчак. Данное письмо было проигнорировано ответчиком. 03 июня 2022года примэрия повторно обратилась в адрес ответчика с просьбой подписать договора и направить их в адрес примэрии. Данная просьба так же не была исполнена и ответчик обработал запроектированные дороги общего пользования, принадлежащие органам местного публичного управления с.Копчак, без договоров аренды и оплаты.

В вязи с тем, что ответчик использовал запроектированные дороги общего пользования квотчиков, принадлежащие органам местного публичного управления с.Копчак, без договора аренды и не уплатил арендную плату в период времени с 11.02.2022г. по 10.02.2023г., а согласно решения Копчакского сельского совета №10 от 14.09.2007г. в разделе ставки за пользование землёй сельхоз хозяйственного назначения в случае не заключения договора аренды земли предусмотрено, что земли, находящиеся в публичной собственности, которые используются физическими и юридическими лицами, не заключившие договора аренды земли установить плату за пользование землей с/х назначения *в размере 10% от нормативной стоимости земли*, то имеются основания для увеличения исковых требований. Учитывая вышеназванное решение и тарифы для расчёта нормативной цены земли (на 1 балл-гектар) в леях, предусмотренные в приложении к Закону о нормативной цене и порядке купле-продажи земли, с ответчика стоит взыскать в местный бюджет с.Копчак за пользование землёй с/х назначения без договора аренды и оплаты в размере (х= 1130,31*65*88,88га* 10%, х= 653 002,69 лей) 653 002,69 лей (шестьсот

пятьдесят три тысячи два лея, 69 бань).

В связи с чем просит увеличить исковые требования и взыскать с Колхоза «Победа» в пользу Примэрии с. Копчак задолженность за пользование земель сельскохозяйственного назначения без договора аренды в сумме 653 002,69 лей (шестьсот пятьдесят три тысячи два лея, 69 бань). (л.д.48)

5. В ходе рассмотрения дела была привлечена к участию в деле в качестве третьего лица не заявляющего собственные требования **Инспекция Государственного Финансового Контроля при Министерстве Финансов, которыми был подан отзыв** по делу, в котором они указывают, что в соответствии с положениями ст. 78 п. (3) Закона о государственных финансах и бюджетно-налоговой ответственности № 181/2014 и Положения об организации и функционировании Государственной инспекции финансового контроля при Министерстве финансов, утвержденного Постановлением Правительства об организации и функционировании Государственной инспекции финансового контроля № 938/ 2023, Инспекция проводит финансовые проверки государственных учреждений, а также других физических и юридических лиц, которые используют бюджетные средства и распоряжаются государственным имуществом.

Инспекция провела финансовую проверку хозяйственно-финансовой деятельности Примэрии с.Копчак за период с 01.01.2019 по 30.06.2022 на основании первичных документов и бухгалтерских регистров, представленных для проверки, в ходе которой были выявлены некоторые нарушения в сфере управления и распоряжения государственным имуществом.

В связи с этим Инспекция государственного финансового контроля (Финансовая инспекция) полностью подтверждает факты, установленные в той форме и с тем содержанием, которые описаны/отражены в выданных документах. (л.д.44-45)

6. В ходе рассмотрения дела 08 февраля 2024 года **представителем ответчика Колхоза «Победа» был подан отзыв на исковое заявление с приложенными копиями документов**, указав, что действительно между колхозом «Победа» и Примарией с. Копчак ранее заключались договора на аренду земли дорог общего пользования квотчиков. Данные договора заключались в том числе в связи с тем. что на территории села Копчак земельные квоты квотчиков обрабатывал только колхоз «Победа». И к

данному договору прикладывался расчет начисляемой арендной платы с учетом площадей и с учетом устанавливаемой государством нормативной стоимости согласно формуле расчета.

Последние несколько лет в селе Копчак были созданы несколько предприятий так же обрабатывающие земельные участки квотчиков и часть земель была изъята из обработки колхозом Победа.

Примария в 2022 году в направленных для подписания договорах в одностороннем порядке изменила арендную плату без предоставления расчета предусмотренного законодательством ссылаясь на решение совета. Несмотря на наши просьбы предоставить расчеты начисления арендной платы рассчитанной согласно законодательства и указать точные площади они ответа не получили.

Так же и в самом иске нет копии договора предлагаемого для подписания Примарией с. Копчак для его оценки судом хотя истец на него ссылается.

Так же в иске отсутствует расшифровка или калькуляция по годам с приложенными расчетами истребуемой истцом суммы в размере 408 131.095 лей. Если по сумме расчета процента за просрочку платежа приложен расчет на 77 611.72 лея, который так же вызывает вопрос почему рассчитан из суммы 222200 лей в период с 11.02.2022 года по 01.07.2023 года в то время когда истец требует взыскать 330 519.375 лей за этот же период.

Также отметили, что в иске и приложенных документах указывается площадь 88.88 га в 2022 году и 86,6555 в 2023 году что как минимум предполагает необходимость отдельных расчетов на каждый год и плошать. Как известно арендодатель кем выступает истец - должен является собственником сдаваемого в аренду имущества, но в материалах дела отсутствуют документы подтверждающие право собственности на предмет иска земельные участки.

В то же время истец не предоставил кадастровые планы данных земельных участков, являющиеся предметом иска для определения их расположения, в договоре направленном для подписания не указаны кадастровые номера позволяющие в том числе подтвердить право собственности на данные земельные участки.

Просит отклонить исковые требования в полном объеме. (л.д.39)

7. Выслушанный в судебном заседании представитель истица Примэрии с.Копчак и соистца Сельского совета с.Копчак Коджебаш П.

исковые требования поддержал в полном объеме по обстоятельствам в исковом заявлении и уточнении исковых требований и просил их удовлетворить.

8. В судебное заседание представитель ответчика колхоза Победа Колиогло В.Х., не явился, был уведомлен надлежащим образом о дате и времени рассмотрения дела, не известил о причине неявки. В ходе рассмотрения дела был подан отзыв на исковое заявление. (л.д.100-101)

9. В судебное заседание представитель ответчика колхоза Победа Колиогло В.Х., не явился, был уведомлен надлежащим образом о дате и времени рассмотрения дела, не известил о причине неявки. В ходе рассмотрения дела был подан отзыв на исковое заявление. (л.д.100-101)

10. В судебное заседание представитель третьего лица не заявляющего собственные требования Инспекция Государственного Финансового Контроля при Министерстве Финансов не явился, был уведомлен надлежащим образом о дате и времени рассмотрения дела, просили о рассмотрении дела в свое отсутствие. В ходе рассмотрения дела был подан отзыв на исковое заявление.

11. Судебная инстанция в соответствии с ч.(3) ст.206 ГПК РМ, определила рассмотреть дело в отсутствие неявившихся сторон, поскольку были извещены надлежащим образом, не просили об отложении дела и предоставили отзыв по иску.

Оценка судебной инстанции:

12. Рассмотрев материалы гражданского дела, выслушав пояснения сторон, суд находит иск обоснованным и подлежащим удовлетворению, по следующим основаниям:

13. В соответствии с ч.(1) ст.118 Гражданского процессуального кодекса Республики Молдова – каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается, как на основание своих требований и возражений.

14. В соответствии со ст.121 Гражданского процессуального кодекса Республики Молдова, судебная инстанция принимает к рассмотрению и исследованию только те из представленных доказательств, которые имеют значение для дела, которые подтверждают, опровергают или ставят под сомнение выводы о наличии или отсутствии обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения дела.

15. В соответствии со ст.130 Гражданского процессуального кодекса Республики Молдова, судебная инстанция оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, беспристрастном и непосредственном рассмотрении всех имеющихся в деле доказательств в их совокупности и взаимосвязи, руководствуясь законом. Никакие доказательства без их оценки не имеют для судебной инстанции заранее установленной доказательной силы. Судебная инстанция оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также взаимную связь и достаточность для разрешения дела в их совокупности. В результате оценки доказательств судебная инстанция обязана отразить в решении мотивы, по которым одни доказательства приняты судебной инстанцией в качестве средства обоснования своих выводов, а другие отвергнуты ею, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими. Доказательство признается судебной инстанцией достоверным, если в результате его исследования и сопоставления с другими доказательствами установлено, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

16. Согласно ст.239 Гражданского процессуального кодекса Республики Молдова, 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.

17. В соответствии с ч.(1) ст.240 Гражданского процессуального кодекса Республики Молдова, при постановлении решения судебная инстанция оценивает доказательства и определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для разрешения дела, установлены и какие не установлены, каков характер правоотношений сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

18. В соответствии со ст. 6 Гражданского кодекса Республики Молдова РМ № 1107-XV от 06.06.2002г. ***(действующего до внесенных изменений от 01.03.2019г.),*** гражданский закон не имеет обратной силы. Он не изменяет и не отменяет условий возникновения ранее возникших правоотношений, равно как и условий прекращения ранее прекратившихся правоотношений. Помимо этого, новый закон не изменяет и не отменяет имеющиеся последствия прекратившихся или существующих

правоотношений. Новый закон применяется к правоотношениям, существующим на день его вступления в силу. Со дня вступления в силу нового закона предшествующий ему закон утрачивает силу, за исключением случаев, когда новым законом предусмотрено иное. По договорным правоотношениям, существующим на день вступления в силу нового закона, предшествующий закон продолжает регулировать характер и пределы прав и обязанностей сторон, а также другие последствия договора, за исключением случаев, когда новым законом установлено иное. В ситуациях, предусмотренных частью (4), положения нового закона применяются в отношении способов осуществления прав или исполнения обязанностей, а также их отчуждения, правопреемства, преобразования либо прекращения. Помимо этого, если новым законом не установлено иное, условия сделки, совершенной до вступления в силу нового закона, противоречащие его императивным нормам, не имеют юридической силы со дня вступления в силу нового закона.

19. Согласно ч.(2) ст.8 Гражданского кодекса Республики Молдова РМ № 1107-XV от 06.06.2002г. ***(действующего до внесенных изменений от 01.03.2019г.),*** Гражданские права и обязанности возникают:

a) **из договоров и иных сделок;**

b) из актов органов публичной власти, предусмотренных законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;

c) из судебного решения, установившего права и обязанности;

d) в результате создания и приобретения имущества по основаниям, не запрещенным законом;

e) в результате создания произведений науки, литературы, искусства, изобретений и иных результатов интеллектуальной деятельности;

f) вследствие причинения вреда другому лицу;

g) вследствие неосновательного обогащения;

h) вследствие иных деяний физических и юридических лиц и событий, с которыми законодательство связывает наступление гражданско-правовых последствий.

20. Учитывая дату возникновения правовых отношений между сторонами, согласно представленным суду материалам, судебная инстанция приходит к

выводу, что следует ссылаться **на материальные нормы Гражданского кодекса РМ**, **до внесения в нём поправок от 01 марта 2019 года.**

21. В соответствии со ст. 512 Гражданского кодекса Республики Молдова РМ № 1107-XV от 06.06.2002г. (*действующего до внесенных изменений от 01.03.2019г.*), (1) В силу обязательственного отношения кредитор имеет право требовать от должника производства исполнения, а должник обязан произвести его. Исполнение может состоять в предоставлении чего-либо, определенном действии или воздержании от определенного действия. (2) Обязательство может быть безусловным и простым или с условием и сроком исполнения. (3) Исполнение должно быть возможным и определенным или определяемым, не противоречить закону, основам правопорядка и нравственности.

22. Согласно ст. 514 Гражданского кодекса Республики Молдова РМ № 1107-XV от 06.06.2002г. (*действующего до внесенных изменений от 01.03.2019г.*), Обязательства возникают из договора, неправомерного действия (вследствие причинения вреда), любого другого акта или деяния, в силу которых могут в соответствии с законом возникать обязательства.

23. В соответствии со ст.515 Гражданского кодекса Республики Молдова РМ № 1107-XV от 06.06.2002г. (*действующего до внесенных изменений от 01.03.2019г.*), Обязательство может создаваться самим фактом инициирования договора и ведения переговоров с целью его заключения. Одна из договаривающихся сторон может потребовать от другой стороны возмещения расходов, произведенных на основе правомерной уверенности в заключении договора, если по вине последней договор не заключен.

24. Согласно ч.(2) ст.572 Гражданского кодекса Республики Молдова РМ № 1107-XV от 06.06.2002г. (*действующего до внесенных изменений от 01.03.2019г.*), Обязательства должны исполняться надлежащим образом, добросовестно, в установленном месте и в установленное время.

25. В соответствии с ч.(3) ст.915 Гражданского кодекса Республики Молдова РМ № 1107-XV от 06.06.2002г. (*действующего до внесенных изменений от 01.03.2019г.*), Если срок аренды истек, а арендодатель не потребовал передачи ему земельного участка и арендатор продолжает эксплуатацию участка, договор аренды считается продленным на один год.

26. Согласно ч.(1) ст.921 Гражданского кодекса Республики Молдова РМ № 1107-XV от 06.06.2002г. (*действующего до внесенных изменений от*

***01.03.2019г.*)**, Аренда прекращается по истечении срока, на который она установлена.

27. В соответствии с ч.(1) ст.10/1 Закона о нормативной цене и порядке купли-продажи земли №1308 от 25.07.1997г. (*действующего на момент проведения заседания местного совета*), 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.

Фактические обстоятельства дела:

28. Судебной инстанцией установлено, что между истцом и ответчиком на протяжении более 10 лет заключались договора аренды земли под постройками в черте и за чертой населённого пункта с.Копчак. До конца 2021 года на основании договоров аренды 100% площади вышеуказанных запроектированных дорог обрабатывались Колхозом «Победа».

29. Согласно представленным материалом дела, суд установил, что согласно Проекта организации территории крестьянских хозяйств с.Копчак АТО Гагаузия и п.г) ч.1 выписки из протокола №13 от 20.12.2004г. заседания местного совета с.Копчак, в публичной собственности на территории административно территориальной единицы с.Копчак находится площадью 112,03 га запроектированных дорог общего пользования квотчиков. (л.д.49-53)

30. Также суд установил, что согласно выписки из протокола №10 заседания Местного Совета с.Копчак 14 сентября 2007 г. были установлены ставки за пользование землёй сельхоз хозяйственного назначения в случае не заключения договора аренды земли, которым предусмотрено, что земли, находящиеся в публичной собственности, которые используются физическими и юридическими лицами, не заключившие договора аренды

земли установить плату за пользование землей с/х назначения *в размере 10% от нормативной стоимости земли*, то имеются основания для увеличения исковых требований. (л.д.59)

31. В тоже время, Сельским Советом 20 декабря 2016 года было вынесено Решение № 26/18 об актуализации решения местного совета №10 от 14 сентября 2007 г., которым также было предписано, что в соответствии с Законом о нормативной цене и порядке купли-продажи земли утвердить ежегодную плату за аренду земельных участков, находящихся в местной общественной собственности, в следующем порядке: для земельных участков сельскохозяйственного назначения устанавливается плата в размере 2 % от нормативной цены земельного участка.

32. Тем же решением Совета с.Копчак предписано, **ставки за пользование землей сельскохозяйственного назначения в случае не заключения договора арены земли, а именно земли, находящиеся в публичной собственности, которые используются физическими лицами, не заключившие договора аренды земли установить плату за пользование землей сельскохозяйственного назначения в размере – 10% от нормативной стоимости земли.** (л.д.5)

33. Суд установил, что в связи с этим до 2021 года колхоз «Победа» заключал и подписал договоры аренды и акты передачи-приема на право пользования подъездными дорогами к сельскохозяйственным угодьям, которые он обрабатывает, что подтверждается копиями договоров аренды, подписанными сторонами и приложенными к материалам дела. Согласно договорам аренды, колхоз «Победа» уплачивал налоги и суммы, установленные сельским советом. (л.д.3-4)

34. Решением Сельского Совета с.Копчак № 1/7 от 28 января 2022 «О заключении договоров аренды подъездных дорог к земельным участкам» было предписано заключить договоры аренды с хозяйствующими субъектами пропорционально площади обрабатываемых сельскохозяйственных земель на срок один год. Таким образом, было принято решение о заключении договора с колхозом «Победа» на 88,88 га земельных участков, представляющих собой подъездные дороги к земельным участкам. Стоимость аренды дорог составляет 2 500 леев за гектар земельного участка. (л.д.6)

35. 11 февраля 2022 г. Примэрия с.Копчак на основании решения местного Совета № 1/7 от 28 января 2022, составила договора аренды земли дорог общего пользования квотчиков №2 в двух экземплярах с сопроводительным письмом №138 и копией решения местного совета с.Копчак №1/7 от 28.01.2022г и направила в адрес ответчика для его подписания. Договор представителем колхоза «Победа» не был подписан. (л.д.8, 54-55)

36. 03 июня 2022 года Примэрия повторно обратилась в адрес ответчика с просьбой подписать договора и направить их в адрес примэрии. Договор представителем колхоза «Победа» также не был подписан. (л.д.7)

37. Кроме вышеуказанных обстоятельств, судом было установлено, что Инспекция государственного финансового контроля провела финансовую проверку хозяйственно-финансовой деятельности Примэрии с.Копчак за период с 01.01.2019 по 30.06.2022 на основании первичных документов и бухгалтерских регистров, представленных для проверки, в ходе которой были выявлены нарушения в сфере управления и распоряжения государственным имуществом и результате которой вынесла **Предписание об устранении нарушений, выявленных в результате комплексного финансового инспектирования исполнения бюджета Примэрии с. Копчак АТО Гагаузия №25-20-12/1986 от 17 октября 2022 года. (л.д.12-15)**

38. Указанным Предписанием №25-20-12/1986 от 17 октября 2022 года было установлено, что колхоз «Победа» с 2022 года использовал земельные участки местных органов государственной власти без заключения договоров аренды на площадь 88,88 га, за 2021-2022 года, что нанесло материальный ущерб муниципалитету в размере 222 200,00 леев. (л.д.12-15)

39. В целях устранения нарушений, указанный Инспекцией в Предписании №25-20-12/1986 от 17 октября 2022 года 14 ноября 2022 года Примэрия с.Копчак направила председателю колхоза «Победа» уведомление №971 с указанием выявленных нарушений и расчетом задолженностей оплаты и требованием погасить задолженность перед местным бюджетом, а также требованием подписать договор аренды земли, предоставив срок до 25 декабря 2022 года. (л.д.9)

40. Кроме того, в материалах дела представлен Акт констатации земельных участкков (квот) на обработку у экономических агентов на территории с.Копчак на дату 20 февраля 2023 года. (л.д.11)

41. В связи с отказом ответчика оплатить истцу задолженность согласно произведенным расчетам истец вынужден был обратится в суд с требованиями о взыскании оплаты за пользование землей сельскохозяйственного назначения в случае не заключения договора арены земли в сумме 653 002,69 лей, согласно представленного им расчета.

42. Наряду с вышеуказанными обстоятельствами и на основании Решения № 26/18 от 20 декабря 2016 года об актуализации решения местного совета №10 от 14 сентября 2007 г. и установленные тарифы для расчёта нормативной цены земли (на 1 балл-гектар) в леях, предусмотренные в приложении к Закону о нормативной цене и порядке купле-продажи земли, с ответчика колхоза «Победа» подлежит взысканию в местный бюджет с.Копчак за пользование землёй с/х назначения без договора аренды и оплаты в размере 653 002,69 лей (шестьсот пятьдесят три тысячи два лея, 69 бань)

43. Согласно расчетной ведомости на дату 07.05.2024 года задолженность ответчика колхоза «Победа» перед Примэрией с.Копчак составляет сумму 653 002,69 лей, рассчитанная согласно расчета х= 1130,31*65*88,88 га* 10%, х= 653 002,69 лей) 1 130,31 *(тариф для расчета нормативной цены земли, согласно ч.5 ст.10 Закона №1308 от 25.07.1997 о нормативной цене и порядке купли-продажи земли*) * 65 (*средний бонитет земли*) * 88,88 га *(общая площадь земли публичной собственности, которые используются колхозом)* * 10% *(процент арендной нормативной цены земли, установленный согласно Решения местного совета №10 от 14.09.2007)* (л.д.60)

44. Так, как при рассмотрении гражданского дела, при изучении материалов дела, судом было установлено, что ответчик не отрицал факт того что колхоз Победа имеет объекты расположенные на земельных участках публичной собственности не заключив с истцом договора аренды данных земель, также как и факт того что ими с 2021 года не оплачивалась плата за пользование данных земель будучи не согласны с площадью земель сельскохозяйственного назначения, установленными примэрией с.Копчак в договорах, в связи с чем ответчик не были согласны подписать составленные Примэрией с.Копчак договора с внесенными изменениями.

45. Однако судом было установлено, что Примэрией с.Копчак были предоставлены материалы дела, которые свидетельствуют об обоснованности поданных истцом исковых требований, Решениями Местного совета, а также предписанием Инспекции.

46. Также суд учитывает и тот факт, что Инспекция государственного финансового контроля полностью подтверждает факты, установленные своим Предписанием и поддерживает их.

47. Таким образом, суд отмечает, что стороной истца было доказано наличие оснований для предъявления к взысканию ими суммы платы за аренду земель в размере 653 002,69 лей учитывая, что данные расчёты являются в соответствии положением предусмотренным Законом о нормативной цене земли. (л.д.60)

48. Согласно ст. 26 Гражданского процессуального кодекса Республики Молдова, гражданское судопроизводство осуществляется на основе принципа состязательности и процессуального равноправия сторон.

Состязательность предполагает организацию процесса таким образом, чтобы стороны и другие участники процесса имели возможность формулировать, аргументировать и доказывать свою позицию в процессе, выбирать способы и средства ее защиты самостоятельно и независимо от судебной инстанции, других органов и лиц, высказывать свою позицию по фактическим и правовым вопросам, имеющим отношение к рассматриваемому делу, и высказывать свою точку зрения по инициативам судебной инстанции.

Судебная инстанция, рассматривающая дело, сохраняет беспристрастность и объективность, создает необходимые условия для реализации участниками процесса своих прав и объективного рассмотрения фактических обстоятельств дела.

Процессуальное равноправие сторон гарантируется законом и обеспечивается судебной инстанцией путем создания равных возможностей, достаточных и адекватных, для использования всех процессуальных средств защиты позиции по фактическим и правовым обстоятельствам, так чтобы ни одна из сторон не оказалась в менее выгодном положении по сравнению с другой

49. Таким образом истцом и соответчиком и их представителем были представлены достаточно доказательств в подтверждение своей позиции. Тогда как сторона ответчика в своей аргументированиях, изложенных в отзыве и входе судебного заседания выражала с расчетами и размерами земельных участков, тем самым оправдав свои уклонения от оплаты платы за

аренду пользуемых ими земель публичной собственности, не представив никаких доказательств, которые бы опровергли позицию истца.

50. Так, стороной истца в подтверждении своей позиции были представлены следующие письменные доказательства по делу:

- договор аренды земли дорог общего пользования квотчиков №15 от 01.01.2018 года, подписанный сторонами, приложение Расчет арендной платы (л.д.3-4);

- Решение Местного совета с.Копчак № 26/18 об актуализации решения местного совета №10 от 14.09.2007 г. (л.д.6);

- Решение Местного совета с.Копчак № 1/7 об актуализации решения местного совета №10 от 28.01.2022 г. (л.д.6);

- Письмо-уведомление Примэрии Копчак в адрес Колхоз «Победа» №450 от 03.06.2022 года о заключении договора аренды (л.д.7);

- Сопроводительное письмо Примэрии Копчак в адрес Колхоз «Победа» №138 от 11.02.2022 года о заключении договора аренды (л.д.8);

- Письмо-уведомление Примэрии Копчак в адрес Колхоз «Победа» №971 от 14.11.2022 года о погашении образовавшейся задолженности и заключении договора аренды (л.д.9);

- Претензия №70 от 07.02.2023 года о взыскании платы за пользования землей (л.д.10);

- Акт констатации земельных участков (квот) на обработку у экономических агентов на территории с.Копчак (л.д.11);

- Предписание Инспекции государственного финансового контроля об устранении нарушений, №25-20-12/1986 от 17 октября 2022 года (л.д.12-15);

- Проект организации территории крестьянских хозяйств с.Копчак АТО Гагаузия от 2005 года (л.д.49-52);

- выписка из протокола №13 от 20.12.2004г. заседания Местного совета с.Копчак (л.д.53);

- договор аренды земли дорог общего пользования квотчиков №2 от 11.02.2022 года, акт приема передачи земельного участка, не подписанный Колхоз «Победа». (л.д.54-55);

- выписка из протокола №10 от 14 сентября 2007 г. заседания Местного совета с.Копчак (л.д.59)

- расчетная ведомость по задолженности за пользование землей-дорогами общего пользования квотчиков с.Копчак от 07.05.2024 года (л.д.60)

51. Таким образом, суд пришел к выводу об обоснованности требований истца Примэрии с.Копчак и соистца Местного совета с.Копчак и считает необходимым взыскать с ответчика Колхоза «Победа» в пользу Примэрии с.Копчак задолженность за пользование земель сельскохозяйственного назначения без заключения договора аренды земли, согласно установленных 10% арендной платы от нормативной цены земли, сумму 653 002,69 лей (шестьсот пятьдесят три тысячи два лея, 69 бань), согласно приложенного ими расчета.

52. В соответствии с ч.(1), (2) ст.942 Гражданского кодекса Республики Молдова №1107-XV от 06.06.2002 года (1) В случае неуплаты денежной суммы в срок кредитор имеет право на процент за просрочку платежа по данной сумме начиная со дня, следующего за датой срока платежа, и до дня, когда был произведен платеж, по процентной ставке, предусмотренной частью (2), или по иной ставке, предусмотренной специальными правовыми положениями. (2) Процентная ставка за просрочку равна ставке, предусмотренной статьей 874, плюс 5 процентных пунктов в год в случае, если должник является потребителем, или 9 процентных пунктов в год – в прочих случаях. Вместе с тем, если до наступления срока платежа денежное обязательство было в соответствии с договором процентным, то в целях определения процентной ставки за просрочку кредитор может заменить процентную ставку, предусмотренную статьей 874, на процентную ставку, предусмотренную договором.

53. В соответствии с ч.(2) ст.949 Гражданского кодекса Республики Молдова №1107-XV от 06.06.2002 года - (2) Кредитор вправе требовать возмещения убытков в части, не покрытой неустойкой (зачетная неустойка). В предусмотренных законом или договором случаях кредитор может требовать либо возмещения или уплаты неустойки (альтернативная неустойка), либо возмещения убытков сверх неустойки (штрафная неустойка), либо только уплаты неустойки (исключительная неустойка).

54. Так, суд отмечает, что связи с неисполнением своих обязательств по заключению договора аренды земли и оплаты за ее пользование ответчиком и образованием задолженности в сумме 222 200 лей, на сумму долга истцом был произведен расчет просрочки оплаты задолженности.

55. Таким образом, сумма пени за просрочку исполнения обязательства в сумме 222 200 лей за период с 11.02.2022 года по 18.07.2023 года составила

77 611,72 (семьдесят семь тысяч шестьсот одиннадцать, 72) лей, которая полежит взысканию с ответчика Колхоз «Победа». (л.д.16)

56. Исходя из вышеизложенного, суд пришел к выводу, в обоснованности поданного истцом Примэрией с.Копчак иска и считает необходимым взыскать с ответчика Колхоза «Победа» в пользу Примэрии с.Копчак задолженность за пользование земель сельскохозяйственного назначения без заключения договора аренды земли в общей сумме 653 002,69 лей (шестьсот пятьдесят три тысячи два, 69) лей, проценты за просрочку выплаты в сумме 77 611,72 (семьдесят семь тысяч шестьсот одиннадцать, 72) лея.

57. Согласно ч.(1) ст.94 ГПК РМ судебная инстанция обязует сторону, проигравшую процесс, оплатить стороне, в пользу которой состоялось решение, по ее заявлению, понесенные последней судебные расходы. Если иск удовлетворен частично, то судебные расходы возмещаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, а ответчику - пропорционально той части исковых требований, в удовлетворении которых истцу отказано.

58. В соответствии с ч.(1) ст.98 Гражданского процессуального кодекса Республики Молдова (1) Издержки, понесенные судебной инстанцией в связи с рассмотрением дела, а также государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика в бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты судебных расходов.

59. В соответствии с ч.(1) ст.85 ГПК РМ - Освобождение от государственной пошлины и/или гербового сбора предусмотрено пунктом 1 приложения 2 к Закону о государственной пошлине № 213/2023.

60. Таким образом, **в соответствии со ст.3 п.а) и приложения 1 п.1.1.3. Закона РМ №213 от 31.07.2023г. о Государственной пошлине**, принимая во внимание, что истец был по праву освобожден от уплаты госпошлины при подачи искового заявления, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с ответчика Колхоз «Победа» в пользу государственного бюджета РМ госпошлину **в размере 20 140 (двадцать тысяч сто сорок) лей.** *(из расчета 653 002,69 лей -50001*3%+2050=20 140 лей*)

Руководствуясь ст.ст.118, 236, 238-241, ГПК РМ, суд

Р Е Ш И Л:

1. Удовлетворить иск.

2. Взыскать с ответчика Колхоз «Победа», ф/к 1003611003739, в пользу Примэрии с.Копчак, ф/к 1007601010747 и Сельского Совета с.Копчак материальный ущерб в виде задолженности по арендной плате земель сельскохозяйственного назначения за период 2022-2023 года по договору об аренде земли дорог общего пользования квотчиков №2 от 11.02.2022 года и Решения Сельского Совета №1/7 от 28.01.2022 года, **в общей сумме 653 002,69 лей (шестьсот пятьдесят три тысячи два, 69) лей,** проценты за просрочку выплаты **в сумме 77 611,72 (семьдесят семь тысяч шестьсот одиннадцать, 72) лея.**

3. Взыскать с ответчика Колхоз «Победа», ф/к 1003611003739, в доход государства **государственную пошлину,** от которой истец был освобожден при подаче иска, в сумме **20 140 (двадцать тысяч сто сорок) лей**.

Решение может быть обжаловано в 30-дневный срок, в Апелляционную палату Юг, в апелляционном порядке, через суд Кагул офис Вулкэнешть, с момента оглашения резолютивной части решения.

Председательствующий
Судья **БОТЕЗАТУ И.Л.**