PIGD №2-24049277-23-3-03052024
Дело №3-31/2024

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ ЗАКОНА

Резолютивная часть решения оглашена 06 июня 2025 года в мун. Комрат.

Мотивированное решение по делу составлено 07 октября 2025 года в мун. Комрат.

Суд Комрат, местонахождение мун. Комрат (Центральный офис)
в составе:
Председательствующего, Судьи, наделенного
полномочиями по рассмотрению
административных исков Храпаков В.Ф.,
секретаря судебного заседания Кеся Н.,
с участием:
представителя истца Дерменжи В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по административному иску Территориального бюро Комрат Государственной канцелярии к Комратскому муниципальному совету, Аукционной комиссии примэрии мун.Комрат, Примару мун.Комрат, Гайдаржи Степану, с третьим лицом: «MIGALEX-COM» S.R.L.:

- об аннулировании подпункта 2.4 пункта 2 решения Комратского муниципального совета №17/38 от 08.12.2023 г. «*О земельных участках, выносимых на аукцион*», как незаконного, по существу, будучи изданного в нарушение закона;

- об аннулировании Протокола Аукционной комиссии Примэрии мун.Комрат №14 (Лот №14) о результатах аукциона (продажи) от 13.03.2024 г.;

- о признании недействительным договора, заключенного по результатам публичного аукциона от 13.03.2024 г. (Лот №14), зарегистрированного нотариально за №1-347 от 08.04.2024 года,

У С Т А Н О В И Л:

03 мая 2024 года, истец, Территориальное бюро Комрат Государственной канцелярии обратился в Суд Комрат с административным иском к Комратскому муниципальному совету, Аукционной комиссии примэрии мун.Комрат, Примару мун.Комрат, Гайдаржи Степану:

- об аннулировании подпункта 2.4 пункта 2 решения Комратского муниципального совета №17/38 от 08.12.2023 г. «*О земельных участках, выносимых на аукцион*», как незаконного, по существу, будучи изданного в нарушение закона;

- об аннулировании Протокола Аукционной комиссии Примэрии мун.Комрат №14 (Лот №14) о результатах аукциона (продажи) от 13.03.2024 г.;

- о признании недействительным договора, заключенного по результатам публичного аукциона от 13.03.2024 г. (Лот №14), зарегистрированного нотариально за №1-347 от 08.04.2024 года.

Фактические и правовые основания административного иска.

Территориальное бюро Комрат Государственной канцелярии РМ (далее ТБК ГК) в соответствии со ст. 64, 68 Закона №436 от 28.12.06г. О местном публичном управлении, осуществляя контроль законности административных актов органов местного публичного управления м. Комрат, а также на основании материалов, представленных Инспекторатом полиции Комрат №34/19/1 2653 от 01.04.2024 г., констатировало отклонение от действующего законодательства при принятии муниципальным советом Комрат п.п.2.4, п.2 решения №17/38 от 08.12.2023 г. *«О земельных участках, выносимых на аукцион».* а также при вынесении данного земельного участка на аукцион посредством продажи от 13.03.24 г. (ЛОТ №14).

Так п.п.2.4 и п. 2 решения муниципального совета Комрат № 17/38 от 08.12.2023 г.:

2. Вынести на аукцион для продажи земельные участки, шаг аукциона -10%: ……

*2.4. к.к. *****. за чертой города, площадь - 0.6168 га, порядок пользования - с/х; (ЛОТ№14)*

13.03.24 г. согласно официальному источнику М.О. № 79-82 от 23.02. 2024 г. в примэрии м. Комрат состоялся публичный аукцион, на котором были выставлены ряд лотов (18 лотов) и оформлены Протокола о результатах аукциона от 13.03.24 г., одним из которых был выставлен земельный участок на продажу (лот №14) к.к. *****, за чертой города, площадь -0,6168 га, порядок пользования с/х. Минимальная цена продажи - 47000 леев.

Согласно представленных материалов в адрес бюро на основании поданного запроса №1304ОТ5-88 от 26.03.24 г. следует, что 12.03.2024 г. поступило заявление ООО «Мегалекс-Ком» №02/1-31-662 о снятии земельного участка для переформирования с учетом проезда шириной не менее 10 (десяти) метров для проезда сельскохозяйственной техники.

Также поступило заявление № Г-570 от 13.03.2024 г. Гайдаржи Степана не снимать ЛОТ №14 с повестки и оставить на аукционе, который в случае выигрыша обязуется обеспечить расширение проезда для сельскохозяйственной техники.

Аукционной комиссией было принято решение оставить данный лот на аукционе.

Указанные административные акты ОМПУ с. Комрат являются незаконными и подлежат отмене (признанию недействительными) по следующим основаниям.

Во-первых, в соответствии с ч.(2) ст.3 Закона №436 от 28.12.2006 о местном

публичном управлении**,** органы местного публичного управления обладают автономией в принятии решений, организационной, управленческой и финансовой автономией, а также правом на инициативу во всем, что касается управления местными публичными делами, осуществляя свою власть в пределах подведомственной территории в соответствии с законом.

Аналогичные требования также предусмотрены в п. c), ч. (2). ст.14 Закона РМ №436 от 28.12.06г. О местном публичном управлении.

Согласно ч.(2) ст.77 Закона РМ №436 от 28.12.06г. О местном публичном управлении, сделки по управлению и распоряжению имуществом публичной собственности административно- территориальной единицы с физическими и юридическими лицами частного права совершаются посредством публичного аукциона, организуемого в соответствии с законом, за исключением прямо установленных законом случаев.

Во-вторых, в соответствии со ст.5 Административного Кодекса РМ Административная деятельность представляет собой совокупность индивидуальных и нормативных административных актов, административных договоров, реальных актов, а также административных действий, осуществляемых органами публичной власти в режиме публичной власти, при помощи которых организуется применение закона и непосредственно применяется закон.

Согласно ч. (1) ст. 6 Административного Кодекса РМ (1) Административное производство **-** это имеющая внешние последствия деятельность органов публичной власти, направленная на рассмотрение условий для издания индивидуального административного акта, его подготовку и издание, рассмотрение условий для заключения административного договора, его подготовку и заключение или рассмотрение условий для принятия меры, относящейся сугубо к публичной власти, ее подготовку и принятие.

В соответствии с ч. (1). ст.21 Административного Кодекса РМ

(1) Органы публичной власти и компетентные судебные инстанции обязаны действовать в соответствии с законом и иными нормативными актами.

В соответствии со ст. 31 Административного Кодекса РМ

Письменные индивидуальные административные акты и административные действия требуют обоснования.

В соответствии с положениями п.п. a) и b) ст. 68 Административного Кодекса РМ

Органы публичной власти обязаны обеспечить:

a) надлежащую организацию и проведение административного производства;

b) прием, регистрацию и рассмотрение адресованных им петиций, а также законность решений и их сообщение в установленный законом срок:

В-третьих, согласно ст.11. Постановления Правительства №136 от 10.02.2009 г. *Об утверждении Положения об аукционах «с молотка» и «на понижение»*

Не менее чем за 15 дней до начала аукциона продавец, публикует в Официальном мониторе Республики Молдова и при необходимости, в местных

органах печати информационное сообщение о проведении аукциона. Сообщение должно включать следующую информацию:

a) дата, время и место проведения аукциона;

b) полное наименование и месторасположение объектов;

c) начальная цена продажи и условия ее оплаты;

d) доля (в процентах) от общей стоимости объекта или, при необходимости, права выставления на аукцион;

e) основные технические показатели объектов;

f) характеристика земель (место расположения, площадь, бонитет участка, функциональное назначение), при необходимости, условия обеспечения инженерными сетями и транспортом;

g) порядок ознакомления с объектами, выставленными на продажу;

h) условия участия в аукционе, включая способ и сроки оплаты;

i) условия приобретения права на наем или аренду;

j) плата за участие и сумма задатка за каждый лот, выставленный на аукцион;

k)расчетный счет, на который перечисляются плата за участие в аукционе и задаток;

l) предельный срок представления заявления и необходимых документов для участия в аукционе "с молотка ";

m) при необходимости, дополнительные условия для объектов, выставленных на продажу, и другая значимая информация.

Согласно представленных документов ООО «Мегалекс-Ком», а также исходя из обращения № 34/19/1 2653 от 01.04.2024 г. Инспектората полиции Комрат с приложенными документами по жалобе Константинова П. следует, что на земельном участке к.к. *****, за чертой города, площадью 0,6168 га, существует незарегистрированное строение, что также подтверждается Протоколом осмотра от 01.04.2024 г. с приложенными фото, составленного ведущим инспектором полиции Комрат Чобан В., которым было установлено, что на вышеуказанном земельном участке имеется капитальное строение (одноэтажное здание в полуразрушенном виде).

Незаконность вынесенного на аукцион продажи земельного участка заключается в том, что он обременен незарегистрированным в реестре недвижимого имущества строением и не является свободным участком, как это отражено в информационном сообщении М.О. от 13.03.2024 г.

Исходя из вышеизложенного, бюро отмечает, что на момент принятия решения о выставлении земельного участка (к.к. *****, за чертой города, площадь - 0,6168 га, порядок пользования- с/х) на публичный аукцион и до объявления в официальном источнике, ОМПУ м. Комрат должны были владеть полной информацией об объекте (относительно незарегистрированного строения).

Действия примэрии м. Комрат по продаже вышеуказанного земельного участка привели к тому, что победитель аукциона помимо получения права собственности на участок, по факту станет обладателем и строения,

расположенного на данном земельном участке.

Так в соответствии с ч. (3) ст. 3 Закона РМ №1308 от 25.07.97 г. О нормативной иене и порядке купли-продажи земли: «Земли, ни которых расположены строения, инженерные сооружения, многолетние насаждения и другое недвижимое имущество, продаются одновременно с отчуждением недвижимости. Продажная цена недвижимости включает также цену земли, на которой расположена недвижимость».

Таким образом ОМПУ Комрат обязаны были принять меры по регистрации права собственности за собой на данный бесхозный объект, произвести его оценку и лишь после этого выставить на аукцион единым лотом строение с прилегающим к нему земельным участком.

Неисполнение изложенных выше требований ч.(3) ст.3 Закона РМ №1308 от 25.07.97 г. повлекло к причинению материального ущерба бюджету примэрии м. Комрат.

Как следствие, истец считает, что протокол Аукционной комиссии №14 (ЛОТ №14) о результатах аукциона от 13.03.24 г. также является незаконным.

Более того, бюро считает, что договор, заключенный по результатам публичного аукциона от 13.03.2024 г. (ЛОТ №14) посредством продажи является незаконным.

Так, в соответствии с ч. (1), (2) ст. 334 Гражданского кодекса РМ:

(1) Сделка или ее условие, явно противоречащие основам правопорядка или нравственности, являются ничтожными.

(2) Сделка или ее условие, противоречащие императивным правовым положениям, являются ничтожными или оспоримыми, если эта санкция прямо предусмотрена нарушенным правовым положением (явная недействительность).

Анализируя вышеуказанные нормы законодательства РМ бюро, считает, что подлежат отмене п.п.2.4, п.2 решения муниципального совета Комрат №17/38 от 08.12.2023 г.

На основании вышеизложенного, истец просит:

- об аннулировании подпункта 2.4 пункта 2 решения Комратского муниципального совета №17/38 от 08.12.2023 г. «*О земельных участках, выносимых на аукцион*», как незаконного, по существу, будучи изданного в нарушение закона;

- об аннулировании Протокола Аукционной комиссии Примэрии мун.Комрат №14 (Лот №14) о результатах аукциона (продажи) от 13.03.2024 г.;

- о признании недействительным договора, заключенного по результатам публичного аукциона от 13.03.2024 г. (Лот №14), зарегистрированного нотариально за №1-347 от 08.04.2024 года (л.д.1-3).

27 мая 2024 года, Судом Комрат было вынесено определение о привлечении к участию в деле по иску Территориального бюро Комрат Государственной канцелярии в качестве третьего лица «MIGALEX-COM» S.R.L., поскольку права и

законные интересы указанного юридического лица могут быть затронуты в результате разрешения судом спора между истцом и ответчиком (л.д. 50).

29 октября 2024 года, представителем ответчика, Комратского муниципального Совета, ответчиком, Примаром мун. Комрат и представителем ответчика, Аукционной комиссии при примэрии мун. Комрат, в Суд Комрат был подан письменный отзыв на иск Территориального бюро Комрат Государственной канцелярии, которым просили указанный административный иск отклонить (л.д.58-60).

Представитель истца, Территориального Бюро Комрат Государственной канцелярии, Дерменжи В., на судебном заседании поддержала исковые требования в полном объеме и просила их удовлетворить.

Представитель ответчика, Комратского муниципального совета, будучи извещен в установленном законом порядке о дате, месте и времени рассмотрения дела, **на судебное заседание не явился,** не уведомил суд о причинах своей неявки, а также не просил об отложении судебного заседания.

Представитель ответчика, Аукционной комиссии Примэрии мун. Комрат, будучи извещен в установленном законом порядке о дате, месте и времени рассмотрения дела, **на судебное заседание не явился,** не уведомил суд о причинах своей неявки, а также не просил об отложении судебного заседания.

Ответчик, Примар мун. Комрат, будучи извещен в установленном законом порядке о дате, месте и времени рассмотрения дела, **на судебное заседание не явился,** не уведомил суд о причинах своей неявки, а также не просил об отложении судебного заседания.

Ответчик Гайдаржи С., будучи извещен в установленном законом порядке о дате, месте и времени рассмотрения дела, **на судебное заседание не явился,** не уведомил суд о причинах своей неявки, а также не просил об отложении судебного заседания.

Представитель третьего лица, «MIGALEX-COM» S.R.L., будучи извещен в установленном законом порядке о дате, месте и времени рассмотрения дела, **на судебное заседание не явился,** не уведомил суд о причинах своей неявки, а также не просил об отложении судебного заседания.

В связи с изложенным, на основании положений ст.218 п.d) Административного кодекса, суд рассмотрел дело в отсутствие неявившихся участников процесса и их представителей.

Рассмотрев по существу административный иск Территориального бюро Комрат Государственной канцелярии к Комратскому муниципальному совету, Аукционной комиссии примэрии мун.Комрат, Примару мун.Комрат, Гайдаржи Степану, выслушав пояснения представителя истца, исследовав представленные суду доказательства, а также материалы административного дела, **суд пришел к выводу о том, что указанный административный иск является**

обоснованным и, соответственно, подлежит удовлетворению, по следующим мотивам.

Фактические обстоятельства дела.

08 декабря 2023 года, Комратский муниципальный совет издал решение №17/38 *«О земельных участках, выносимых на аукцион»,* согласно подпункта 2.4 пункта 2 которого был вынесен на аукцион для продажи земельный участок к.н.*****, за чертой города, площадью 0,6186 га (л.д.67).

13 марта 2024 года, согласно протоколу Аукционной комиссии Примэрии мун. Комрат №14, состоялся публичный аукцион, в соответствии с которым на публичном аукционе был продан земельный участок к.н. *****, за чертой города, площадью 0,6186 га, по цене 51700 леев, покупателю Гайдаржи Степану (л.д.68).

08 апреля 2024 года, между Примэрией мун. Комрат, в лице примара мун. Комрат Анастасов С. и Гайдаржи С., был заключен договор купли-продажи земельного участка на аукционе с «молотка», в соответствии с которым Гайдаржи Степану был продан земельный участок сельскохозяйственного назначения, расположенный в АТО Гагаузия, за чертой населенного пункта мун. Комрат, к.н. *****, площадью 0,6186 га (л.д.69-71).

18 апреля 2024 года, истцом было направлено в адрес Комратского муниципального совета, Примару мун.Комрат и Аукционной комиссии примэрии мун.Комрат, представление о незаконности за исх. №1304ОТ5-123, с требованием:

- об аннулировании подпункта 2.4 пункта 2 решения Комратского муниципального совета №17/38 от 08.12.2023 г. «*О земельных участках, выносимых на аукцион*», как незаконного, по существу, будучи изданного в нарушение закона;

- об аннулировании Протокола Аукционной комиссии Примэрии мун.Комрат №14 (Лот №14) о результатах аукциона (продажи) от 13.03.2024 г.;

- о принятии мер к расторжению договора, заключенного по результатам публичного аукциона от 13.03.2024 г. (Лот №14), зарегистрированного нотариально за №1-347 от 08.04.2024 года (л.д.44-45).

Нормы права, подлежащие применению при разрешении возникшего спора.

Согласно ст.3 Административного кодекса целью административного законодательства является регулирование процесса осуществления административной деятельности и судебного контроля за этой деятельностью, направленное на обеспечение соблюдения предусмотренных законом прав и свобод физических и юридических лиц с учетом общественных интересов и норм правового государства.

В соответствии со ст.5 Административного кодекса, административная деятельность представляет собой совокупность индивидуальных и нормативных административных актов, административных договоров, реальных актов, а также административных действий, осуществляемых органами публичной власти в

режиме публичной власти, при помощи которых организуется применение закона и непосредственно применяется закон.

В соответствии со ст.7 Административного кодекса, органом публичной власти признаются любые учрежденные законом или иным нормативным актом организационная структура или орган, действующие в режиме публичной власти в целях реализации общественного интереса.

Согласно положениям ст.8 Административного кодекса, режим публичной власти представляет собой совокупность предусмотренных законом полномочий по реализации задач органов публичной власти, придающих их действиям в отношениях с физическими или юридическими лицами обязательную юридическую силу.

В соответствии со ст.10 ч.(1) Административного кодекса, индивидуальный административный акт – это любое распоряжение, решение или иная официальная мера, принимаемые органом публичной власти для регулирования единичного случая в области публичного права с целью порождения прямых правовых последствий через создание, изменение или прекращение публично-правовых отношений.

В соответствии со ст.13 Административного кодекса, административный договор – это договор, которым устанавливаются, изменяются или прекращаются публично-правовые отношения, если законом не предусмотрено иное.

В соответствии с положениями ст.21 ч.(1) Административного кодекса, органы публичной власти и компетентные судебные инстанции обязаны действовать в соответствии с законом и иными нормативными актами.

В соответствии со ст.22 ч.(1) Административного кодекса, органы публичной власти и компетентные судебные инстанции исследуют обстоятельства дела по собственной инициативе. Они определяют способ и объем расследования и не связаны ни доводами участников, ни их ходатайствами об истребовании доказательств.

Согласно ст.39 Административного кодекса, судебный контроль за административной деятельностью гарантируется и не может быть ограничен.

Любое лицо, чье право нарушено органом публичной власти в смысле статьи 17 или неудовлетворением заявления в установленный законом срок, может обратиться в компетентную судебную инстанцию.

В соответствии со ст.158 Административного кодекса:

(1) Административный договор является ничтожным, если ничтожность следует из надлежащего применения норм гражданского права.

(2) Административный договор ничтожен также в случае, если:

a) индивидуальный административный акт соответствующего содержания был бы ничтожным;

b) индивидуальный административный акт соответствующего содержания был бы незаконным по причине нарушения норм материального права, о котором знали заключившие договор стороны;

c) отсутствовали предпосылки заключения мирового соглашения и индивидуальный административный договор соответствующего содержания был бы незаконным по причине нарушения норм материального права;

d) орган публичной власти допускает обещание ему встречного исполнения, недопустимого согласно статье 156.

(3) Если ничтожность относится лишь к части административного договора, то ничтожной является лишь эта часть договора, остальная же часть договора действительна, если предполагается, что такой договор мог бы быть заключен и без ничтожной части.

В соответствии со ст.189 ч.(3) Административного кодекса, в предусмотренных законом случаях, а также с целью реализации своих прав, вытекающих из административного договора, административный иск может быть предъявлен и органом публичной власти.

В соответствии со ст.219 ч.(1) и ч.(2) Административного кодекса, судебная инстанция обязана по собственной инициативе исследовать обстоятельства дела на основе всех законно принятых доказательств, не будучи связанной ни сделанными заявлениями, ни ходатайствами об истребовании доказательств со стороны участников.

Судебная инстанция принимает меры для исправления формальных ошибок, уточнения неясных заявлений, подачи нужных заявлений, дополнения неполных фактических данных и дачи всех заявлений необходимых для установления и оценки обстоятельств дела. Судебная инстанция обращает внимание участников производства на не обсужденные ими фактические и правовые аспекты спора.

В соответствии со ст.224 ч.(1) п.a), п.d), п.f) Административного кодекса, рассмотрев административный иск в первой инстанции, судебная инстанция выносит одно из следующих решений:

a) по иску об оспаривании – полностью или частично аннулирует индивидуальный административный акт, а также возможное решение по предварительному заявлению, если они незаконны и ущемляют истца в его правах; …

… d) по иску об установлении – устанавливает наличие или отсутствие правоотношения либо ничтожность индивидуального административного акта или административного договора в случае соответственно наличия или отсутствия правоотношения либо ничтожности индивидуального административного акта или административного договора; …

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

<u>*Оценка судебной инстанции.*</u>

Проверив по собственной инициативе допустимость административного иска Территориального бюро Комрат Государственной канцелярии, в соответствии с положениями ст.207 Административного кодекса, в том числе через призму соблюдения истцом сроков оспаривания административных актов в

суд, судебная инстанция не усматривает оснований для признания настоящего иска недопустимым.

Судебная инстанция отдельно отмечает, что истец Территориальное бюро Комрат Государственной канцелярии, в соответствии со ст.189 ч.(3) Административного кодекса, а также в соответствии с положениями Закона о местном публичном управлении, №436-XVI от 28.12.2006 года, наделен полномочиями обращаться в суд с рассматриваемым административным иском и истцом не был пропущен установленный законом срок оспаривания в судебном порядке административных актов ответчиков, в связи с чем, судебная инстанция приходит к выводу о том, что истцом в полном объеме соблюдены сроки и процедура обращения с иском в судебную инстанцию.

Как следствие изложенного (отсутствие правовых оснований для признания недопустимым вышеуказанного административного иска), судебная инстанция выносит решение по существу заявленных истцом исковых требований.

Обсуждая обоснованность административного иска Территориального бюро Комрат Государственной канцелярии к Комратскому муниципальному совету, Аукционной комиссии примэрии мун.Комрат, Примару мун.Комрат, Гайдаржи Степану, судебная инстанция приходит к следующим выводам.

08.12.2023 года, Комратский муниципальный совет издал решение №17/38 *«О земельных участках, выносимых на аукцион»*, подпунктом 2.4 пункта 2 которого был вынесен на аукцион для продажи земельный участок к.н. *****, за чертой города, площадью 0,6186 га (л.д.67).

По результатам изучения материалов дела, а также представленных суду доказательств, судебная инстанция соглашается с доводами истца о том, что оспариваемый подпункт 2.4 пункта 2 указанного решения Комратского муниципального совета является незаконным.

Так, в соответствии со ст.3 ч.(2) Закона о местном публичном управлении, №436-XVI от 28.12.2006 года, органы местного публичного управления обладают автономией в принятии решений, организационной, управленческой и финансовой автономией, а также правом на инициативу во всем, что касается управления местными публичными делами, осуществляя свою власть в пределах подведомственной территории в соответствии с законом.

В соответствии с ст.14 ч.(2) п.c) Закона о местном публичном управлении, №436-XVI от 28.12.2006 года, местный совет в пределах своей компетенции управляет имуществом, относящимся к публичной и частной сферам села (коммуны), города (муниципия).

Согласно ст.77 ч.(2) Закона о местном публичном управлении, №436-XVI от 28.12.2006 года, сделки по управлению и распоряжению имуществом публичной собственности административно-территориальной единицы с физическими и юридическими лицами частного права совершаются посредством публичного аукциона, организуемого в соответствии с законом, за исключением прямо установленных законом случаев.

Наряду с этим, в соответствии со ст.3 ч.(3) Закона О нормативной цене и порядке купли-продажи земли, №1308-XIII от 25.07.1997 года (в редакции, действовавшей на дату отчуждения земельного участка с к.н. *****, за чертой города, площадью 0,6186 га), земли, на которых расположены строения, инженерные сооружения, многолетние насаждения и другое недвижимое имущество, продаются одновременно с отчуждением недвижимости. Продажная цена недвижимости включает также цену земли, на которой расположена недвижимость.

В соответствии с положениями ст.11 п.п.f), m) Положения об аукционах «с молотка» и «на понижение», утвержденного Постановление Правительства №136 от 10.02.2009 г., не менее чем за 15 дней до начала аукциона продавец, публикует в Официальном мониторе Республики Молдова и при необходимости, в местных органах печати информационное сообщение о проведении аукциона. Сообщение должно включать следующую информацию:

… f) характеристика земель (место расположения, площадь, бонитет участка, функциональное назначение), при необходимости, условия обеспечения инженерными сетями и транспортом…

… m) при необходимости, дополнительные условия для объектов, выставленных на продажу, и другая значимая информация …

Изучением представленных суду доказательств установлено, что на земельном участке с к.н. *****, за чертой города, площадью 0,6186 га, который был реализован органами местного публичного управления мун. Комрат, посредством публичного аукциона, действительно имеется капитальное строение, которое не было инвентаризировано и сведения о котором не были включены в Регистр недвижимого имущества.

Указанное, в частности, подтверждается копиями материалов Инспектората полиции Комрат, собранных в ходе рассмотрения жалобы третьего лица, «MIGALEX-COM» S.R.L. (л.д.8-12), а также данными из информационного портала e-Cadastru, к которым имеет непосредственный доступ судебная инстанция, и согласно которым в пределах сформированных границ земельного участка с к.н. *****, за чертой города, площадью 0,6186 га, усматривается наличие капитального строения.

Таким образом, органами местного публичного управления мун. Комрат, до выставления на публичные торги земельного участка земельного участка с к.н. *****, за чертой города, площадью 0,6186 га, а также до отчуждения указанного земельного участка, не были приняты меры по установлению собственника строения, а также, в ситуации отсутствия у указанного строения собственника, не были приняты установленные законом меры по учету бесхозяйной собственности в виде строения, находящейся на земельном участке публичной собственности мун. Комрат.

Сделанное органами местного публичного управления мун. Комрат объявление об организации и проведении торгов по продаже вышеуказанного земельного участка не содержит никаких сведений о наличии на реализуемом

участке какого-либо строения, также отчуждающегося вместе с земельным участком.

Указанные обстоятельства, в свою очередь, свидетельствуют и о недостоверности оценки рыночной стоимости земельного участка с к.н. *****, за чертой города, площадью 0,6186 га, проведенного оценщиком SRL «VALMATON-GRUP» по запросу органов местного публичного управления мун. Комрат, поскольку в акте оценки и в сделанном заключении не содержится никаких сведений о наличии на указанном земельном участке каких-либо строений, хотя, как вытекает из того же акта, оценщик проводил осмотр земельного участка до составления отчета об оценке.

Наряду с этим, вывод лицензированного оценщика о стоимости земельного участка не включает стоимость имеющегося на нем строения.

На основании этого, судебная инстанция делает вывод о том, что посредством реализации ответчику Гайдаржи С. на публичном аукционе, земельного участка с к.н. *****, за чертой города, площадью 0,6186 га, в собственность последнего фактически безвозмездно было отчуждено и строение, расположенное на этом участке, которое не являлось предметом публичных торгов и в отношении которого у органов местного публичного управления мун. Комрат не имелось никаких юридических прав.

Данные обстоятельства, в совокупности, свидетельствуют о том, что органы местного публичного управления мун. Комрат неправомерно распорядились объектом недвижимого имущества - строением, которое не являлось собственностью мун. Комрат, что является недопустимым.

Вследствие этого, в рассматриваемом случае, можно сделать обоснованный вывод о нарушении императивных норм закона, как при организации и проведении органами местного публичного управления мун. Комрат публичного аукциона по реализации земельного участка публичной собственности мун. Комрат, с к.н. *****, за чертой города, площадью 0,6186 га, так и при заключении, между примаром мун. Комрат и Гайдаржи Степаном, договора купли-продажи земельного участка на аукционе «с молотка» от 08 апреля 2024 года, зарегистрированного у нотариуса Ганева Людмилы за №1-347 от 08.04.2024 года, в соответствии с которым Гайдаржи Степану был продан земельный участок сельскохозяйственного назначения, расположенный в АТО Гагаузия, за чертой населенного пункта мун. Комрат, к.н. *****, площадью 0,6186 га, в котором также не содержится никаких сведений об имеющемся строении на указанном земельном участке.

Указанное в совокупности является основанием для удовлетворения административного иска Территориального бюро Комрат Государственной канцелярии к Комратскому муниципальному совету, Аукционной комиссии примэрии мун.Комрат, Примару мун.Комрат, Гайдаржи Степану.

В связи с этим, суд считает необходимым:

- аннулировать, как незаконный, подпункт 2.4 пункта 2 решения Комратского муниципального совета №17/38 от 08.12.2023 г. «*О земельных участках, выносимых на аукцион*», в соответствии с которым был вынесен на

аукцион для продажи земельный участок к.н. *****, за чертой города, площадью 0,6186 га;

- аннулировать, как незаконный, протокол Аукционной комиссии Примэрии мун.Комрат №14 о результатах аукциона (продажи) от 13.03.2024 г., в соответствии с которым на публичном аукционе был продан земельный участок к.н. *****, за чертой города, площадью 0,6186 га, по цене 51700 леев покупателю Гайдаржи Степану;

- и, руководствуясь положениями ст.158 Административного кодекса, установить ничтожность договора купли-продажи земельного участка на аукционе «с молотка» от 08 апреля 2024 года, заключенного между примаром мун. Комрат и Гайдаржи Степаном, зарегистрированного у нотариуса Ганева Людмилы за №1-347 от 08.04.2024 года, в соответствии с которым Гайдаржи Степану был продан земельный участок сельскохозяйственного назначения, расположенный в АТО Гагаузия, за чертой населенного пункта мун. Комрат, к.н. *****, площадью 0,6186 га.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.5, 7, 8, 17, 20, 87-93, 189, 191, 192, 195, 206, 207, 218, 219, 220, 224, 231, 232, 258 Административного кодекса, ст.ст.94, 96, 98, 236 Гражданского процессуального кодекса, суд,

Р Е Ш И Л:

Удовлетворить полностью административный иск Территориального бюро Комрат Государственной канцелярии к Комратскому муниципальному совету, Аукционной комиссии примэрии мун.Комрат, Примару мун.Комрат, Гайдаржи Степану:

- об аннулировании подпункта 2.4 пункта 2 решения Комратского муниципального совета №17/38 от 08.12.2023 г. «*О земельных участках, выносимых на аукцион*», как незаконного, по существу, будучи изданного в нарушение закона;

- об аннулировании Протокола Аукционной комиссии Примэрии мун.Комрат №14 (Лот №14) о результатах аукциона (продажи) от 13.03.2024 г.;

- о признании недействительным договора, заключенного по результатам публичного аукциона от 13.03.2024 г. (Лот №14), зарегистрированного нотариально за №1-347 от 08.04.2024 года.

Аннулировать, как незаконный, подпункт 2.4 пункта 2 решения Комратского муниципального совета №17/38 от 08.12.2023 г. «*О земельных участках, выносимых на аукцион*», в соответствии с которым был вынесен на аукцион для продажи земельный участок к.н. *****, за чертой города, площадью 0,6186 га.

Аннулировать, как незаконный, протокол Аукционной комиссии Примэрии мун.Комрат №14 о результатах аукциона (продажи) от 13.03.2024 г., в соответствии с которым на публичном аукционе был продан земельный участок к.н. *****, за чертой города, площадью 0,6186 га, по цене 51700 леев покупателю Гайдаржи Степану.

Установить ничтожность договора купли-продажи земельного участка на аукционе «с молотка» от 08 апреля 2024 года, заключенного между примаром мун. Комрат и Гайдаржи Степаном, зарегистрированного у нотариуса Ганева Людмилы за №1-347 от 08.04.2024 года, в соответствии с которым Гайдаржи Степану был продан земельный участок сельскохозяйственного назначения, расположенный в АТО Гагаузия, за чертой населенного пункта мун. Комрат, к.н. *****, площадью 0,6186 га.

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

Судья **Храпаков В.Ф.**