|  |
| --- |
| исх. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |
| от «\_\_\_»**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** 20\_\_\_\_г. |

|  |
| --- |
|  |

****

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД**

**ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

3300, г.Тирасполь, ул. Ленина, 1/2. Тел. 7-70-47, 7-42-07

Официальный сайт: www.arbitr.gospmr.org

**ИМЕНЕМ ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**Р Е Ш Е Н И Е**

|  |  |
| --- | --- |
| « 20 » декабря 20 18 г. |  Дело № 773/18-06 |
|  |  |  |  |  |
| г. Тирасполь |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи
Т. И. Цыганаш, рассмотрев в отрытом судебном заседании исковое заявление Тетерчевой Анны Сергеевны (г. Рыбница, ул. Юбилейная, д. 27, кв. 1) к обществу с ограниченной ответственностью «Фумушор» (г. Рыбница, ул. Кирова, д. 153) о признании предварительного договора основным, в присутствии представителей:

- Тетерчевой Анны Сергеевны – В.Н. Бака по доверенности № 7ч/6/493 от 14 марта 2018 года,

- общества с ограниченной ответственностью «Фумушор» – Л.В. Браила по доверенности от 26 апреля 2016 года,

 разъяснив процессуальные права и обязанности лиц, участвующих в деле, предусмотренные статьей 25 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – АПК ПМР),

**У С Т А Н О В И Л:**

определением Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики (далее – Арбитражный суд, суд) от 29 ноября 2018 года исковое заявление индивидуального предпринимателя без образования юридического лица Тетерчевой Анны Сергеевны (далее – А.С. Тетерчева) к обществу с ограниченной ответственностью «Фумушор» (далее – ООО «Фумушор», ответчик) принято к производству суда, возбуждено производство по делу № 773/18-06.

Дело рассмотрено по существу заявленных требований в судебном заседании, состоявшемся 10 декабря 2018 года, в котором оглашена резолютивная часть решения.

**Представитель истца** в судебном заседании поддержал требование по основаниям, изложенным в исковом заявлении, мотивировав следующим.

20 мая 2010 года истец и ответчик заключили предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости (далее – договор), согласно пункту 1.1. которого  Продавец  (ООО «Фумушор») обязался передать, а покупатель (Тетерчева А.С.) принять и оплатить части неоконченного строительством помещения пристройки к кафе-бару «Фумушор», расположенная по адресу: г.Рыбница, ул.Кирова, 153, площадью – 42 кв.м (далее – пристройка). Пристройка имеется в натуре и ею владеет ответчик. Право собственности ответчика на пристройку зарегистрировано в ЕГРП.

По условиям пункта 1.4. договора ответчик обязался до 20 августа 2010 года заключить с истцом основной договор купли-продажи пристройки. Согласно пункту 3.1. договора цена пристройки составляет сумму в размере 40 000 долл.США, из которой 21 401 долл.США составляет задаток.

Ответчик передал пристройку во владение и пользование истца, что подтверждается подписанием акта приема-передачи пристройки, истец несет бремя ее содержания. Истец выполнил договорное обязательство по оплате стоимости пристройки.

Следовательно, предварительный договор является договором купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате. Договор содержит все признаки основного: он соответствует форме (письменная и двухсторонняя), содержит предмет и цену, а передаваемая по договору вещь - индивидуализирована и однозначно определена.

Истец, руководствуясь статьями 235 п.2, 567 п.3, 181 п.3 ГК ПМР, 131 ГК РФ, просит суд признать основным предварительный договор купли-продажи недвижимости от 20 мая 2010 года.

В части заявленного ответчиком срока исковой давности истец полагает, что его надлежит исчислять с 28 февраля 2017 года, то есть с даты получения отказа в регистрации (письмо вх. № 06/2017-401 от 17.02.2017г.) по причине отсутствия заявления продавца об отчуждении пристройки в пользу истца.

**Представитель ответчика** с исковым требованием не согласна, заявив о пропуске истцом срока исковой давности, пояснила следующее.

Тетерчева А.С. обратилась в суд с иском о признании предварительного договора купли-продажи от 20 мая 2010 года основным. Как следует из решения Арбитражного суда от 20 октября 2014 года по делу № 263/13-(10)04 судом установлено, что между истицей и ООО «Фумушор» 20 мая 2010 года был заключен предварительный договор купли- продажи объекта недвижимости . По условиям данного предварительного договора продавец обязуется передать, а покупатель принять и оплатить часть неоконченного строительством помещения пристройки к кафе-бару «Фумушор». Данным решением суда так же установлено что, истицей Тетерчевой А.С. мер, направленных на заключение основного договора купли- продажи, не предпринималось, проект основного договора не направлялся, претензий о неисполнении ООО «Фумушор», что нашло отражение в решении от 20 октября 2014 года по делу № 263/13-(10)04, в силу чего не подлежат доказыванию в соответствии с пунктом 2 статьи 50 АПК ПМР. Так же Постановлением кассационной инстанции Арбитражного суда от 10 апреля 2015 года
№ 49/15-01к по делу 1113/14-04 в силу п.2 ст.216 ГК ПМР определен момент начала течения срока исковой давности из обязательств, возникших из вышеуказанного предварительного договора. Постановлением кассационной инстанции установлено что, в соответствии с п.2 ст. 216 ГК ПМР по обязательствам с определенным сроком исполнение течение исковой давности, начинается по окончании срока исполнения. В силу положения п.2 статьи 50 ГК ПМР для определения даты окончания исполнения обязательств из предварительного договора, суд установил, что трехгодичный срок исковой давности по требованию из предварительного договора истек 21 августа 2013 года (дата окончания исполнения обязательства (заключения основного договора) 20 августа 2010 года. Указанные обстоятельства так же не подлежат доказыванию в силу п.2 ст.50 АПК. В связи с чем истец полагает, что Тетерчевой А.С. был пропущен срок исковой давности для обращения с данными исковыми требованиями в суд.

**Арбитражный суд,** заслушав лиц, участвующих в деле, изучив и оценив представленные доказательства, полагает исковое заявление не подлежащим удовлетворению. Данный вывод основан на следующих нормах процессуального и материального права, а также установленных обстоятельствах дела.

Между истцом (покупатель) и ответчиком (продавец) 20 мая 2010 года заключен предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости (далее – договор), который истец просит признать основным. Основанием признания договора основным истец указывает пункт 1.1 договора, которым продавец обязуется передать, а покупатель принять и оплатить часть неоконченного строительством помещения пристройки к кафе-бару «Фумушор» (далее - пристройка) в связи с произведенной оплатой по договору за пристройку. Правовым основанием истца (как следует из дополнительных пояснений к иску) являются статьи 11, 12, 42, 235, 326, 327, 437, 446, 448, 449, 477, 503, 570, 571 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ГК ПМР).

Отказывая в удовлетворении иска, суд исходит из следующего.

В силу пункта 2 статьи 1 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора. Согласно подпункту а) части второй пункта 1 статьи 8 ГК ПМР одним из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей является договор.

Пунктом 1 статьи 437 ГК ПМР определено, что договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. При этом граждане и юридические лица свободны в заключении договора и могут заключить договор как предусмотренный, так и не предусмотренный законом, определив условия договора по усмотрению сторон (ст. 438 ГК ПМР)

Истец, заявляя требование о признании предварительного договора основным, указывает на то, что им выполнены обязательства по договору в полном объеме:

- выплата истцом ответчику оплачена стоимость пристройки в сумме, определенной условиями пункта 3 договора, что подтверждается банковскими квитанциями и распиской, являющимися доказательством о выполнении истцом-покупателем обязательства по оплате задатка;

- выплата истцом ответчику оставшейся суммы пристройки после оплаты задатка, определенной условиями пункта 3.3 договора, что подтверждается платежным поручением и квитанцией к ПКО по оплате работ по строительству пристройки.

Истцом предоставлено письмо ООО «Фумушор», адресованное А.С. Тетерчевой, о предложении встречи для обсуждения условий договора продажи неоконченное строительством помещение пристройки к зданию по ул. Кирова 153, г. Рыбница (площадью 42 кв.м) и Протокол № 2 собрания учредителей ООО «Фумушор» от 4 августа 2010 года о продаже Тетерчевой А.С. неоконченную строительством пристройку, акт приема-передачи от 20 мая 2010 года.

Изучив представленные документы, суд приходит к выводу о наличии на дату составления протокола № 2 от 4 августа 2010 года намерения ответчика продать пристройку истцу. Представленные истцом: письмо, а также акт приема-передачи от 20 мая 2010 года – суд не принимает в качестве доказательств по делу, как не соответсвующие критерию относимости. Так письмо ООО «Фумушор», адресованное А.С. Тетерчевой – не содержит номера, даты, оттиска печати ООО «Фумушор», что не позволяет установить период его изготовления, подписи В.Б. Бадалян в протоколе № 2 от 4 августа 2010 года (скрепленного печатью ООО «Фумушор») визуально не соответствует подписи на представленном письме. Представленный истцом Акт приема-передачи объекта недвижимости от 20 мая 2010 года также не скреплен печатью ООО «Фумушор», подпись проставленная на акте от имени Бадалян А.Р. также визуально не соответствует подписи Бадалян А.Р. проставленной в протоколе № 2 от 4 августа 2010 года и предварительном договоре купли-продажи от 20 мая 2010 года.

 Доказательством факта свершившейся сделки купли-продажи истец полагает предварительный договор от 20 мая 2010 года. Оценивая представленный договор, суд пришел к следующим выводам.

В соответствии с частью первой статьи 448 ГК ПМР при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное содержащиеся в нем значение содержащихся слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями договора и смыслом договора в целом.

Как следует из пункта 1.1 договора, продавец обязуется передать, а покупатель принять и оплатить пристройку согласно план-схеме, при этом как следует из содержания пунктов 1.3, 1.4 предварительный характер договора заключается в устранении препятствий заключении основного договора купли-продажи пристройки, основной договор купли-продажи стороны обязались заключить до 20 августа 2010 года. Обязанностью продавца по договору является предоставление до 20 августа 2010 года в регистрационный орган документов для заключения основного договора купли-продажи пристройки (пункт 2.1.1 договора от 20 мая 2010 года), предпринять все меры для заключения основного договора купли-продажи пристройки не позднее 20 августа 2010 года (пункт 2.1.4 договора). В свою очередь покупатель обязуется оказывать продавцу содействие в обеспечении заключения основного договора купли-продажи в срок, установленный пунктом 1.4 договора, то есть до 20 августа 2010 года (пункт 2.2.1 договора), произвести строительные работы и обеспечить их материалами для доведения внешнего вида пристройки в состояние, удовлетворяющее органы, от которых зависит согласование и издание разрешительных документов, обеспечивающих законность строительства и заключение основного договора купли-продажи.

Арбитражный суд, проанализировав условия договора от 20 мая 2010 года, поименованного как предварительный, руководствуясь частью первой статьи 448 ГК ПМР, установил, что стороны при заключении договора от 20 мая 2010 года исходили из того обстоятельства, что на дату подписания договора пристройка находилась в стадии реконструкции (строительства), что сторонам договора препятствовало заключению договора купли-продажи, указанное ясно следует из содержаний следующих пунктов договора: п.1.3 (предварительный характер настоящего договора заключается в устранении препятствий заключения основного договора купли-продажи пристройки), п.2.1.3 (продавец обязуется передать покупателю документы, подтверждающие законченность строительства… и позволяющие на их основании закончить строительство пристройки и сдать ее в эксплуатацию), п.2.2.4 (покупатель обязуется произвести строительные работы и обеспечить их материалами), п.3.3.3 (покупатель обязуется оплатить стоимость материалов и работ по реконструкции пристройки, согласно смете, согласованной с покупателем).

Также стороны однозначно, ясно и понятно в условиях договора указали на обязательства сторон, по исполнении которых подлежит заключению основной договор купли-продажи пристройки, что отражено в следующих пунктах договора: п.1.4 (стороны договора обязуются заключить основной договор купли-продажи пристройки до 20 августа 2010 года), п.2.1.1 (продавец обязуется предоставить в регистрационный орган документы для заключения основного договора купли-продажи пристройки), п.2.1.4 (предпринять все меры для заключения основного договора купли-продажи пристройки не позднее 20 августа 2010 года), п.2.2.1 (оказывать продавцу содействие в обеспечение заключения основного договора купли-продажи в срок, установленный в пункте 1.4. договора), п.2.2.4 (произвести строительные работы… и заключении основного договора купли-продажи), п.3.4. (оплатить итоговую сумму стоимости пристройки в момент смены собственника пристройки, под моментом смены собственника пристройки принимается подписание основного договора купли-продажи и принятие заявления государственным управлением регистрации и нотариата МЮ ПМР заявления от продавца о регистрации перехода права собственности на пристройку на покупателя).

Таким образом, арбитражный суд при буквальном толковании слов и выражений, содержащихся в договоре от 20 мая 2010 года, с учетом сопоставления с другими условиями договора и смыслом договора в целом, приходит к выводу о том, что стороны согласовали заключение предварительного договора купли-продажи пристройки, с взаимным обязательством заключить основной договор купли-продажи пристройки до 20 августа 2010 года. Иного из смысла договора не следует.

Отклоняя довод истца о том, что предварительный договор надлежит квалифицировать как основной по причине произведенной им оплаты и фактом пользования имуществом, суд руководствуется следующим.

Гражданский кодекс относит к существенным условиям договора купли-продажи недвижимости соблюдение письменной формы (статья 566 ГК ПМР), определение предмета (статья 570 ГК ПМР), цена имущества (статья 571 ГК ПМР). При этом согласно пунктам 2, 3 статьи 446 ГК ПМР в корреспонденции со статьями 449 ГК ПМР предварительный договор заключается в той же форме, что и основной договор, должен содержать условия, позволяющие установить его предмет, а также другие существенные условия основного договора. Следовательно, наличие в предварительном договоре существенных условий, установленных для договора купли-продажи недвижимости, законодательно обусловлено и является императивным требованием при заключении предварительного договора купли-продажи под угрозой вероятности признания такового недействительным или незаключенным при несоблюдении норм закона.

Суд, отклоняя довод истца о том, что истец оплатил ответчику полную стоимость пристройки в сумме, определенной условиями пункта 3 договора, суд исходит из следующего.

Разделом 3 предварительного договора от 20 мая 2010 года стороны согласовали цену пристройки в сумме 40 000,00 долларов США (пункт 3.1 договора). В обеспечение исполнения обязательств по договору стороны согласовали внесение покупателем продавцу задатка в сумме 21 401,00 долларов США (пункт 3.2 договора), при этом в счет суммы задатка покупатель (истец) выплачивает продавцу 750 долларов США до 5 августа 2010 года, а также обязуется внести на счет ЗАО АКБ «Ипотечный» в счет погашения кредита Бадалян А.Р. по договору № 435/110 от 20 августа 2010 года 20651,00 долларов США (пункт 3.2.1 договора).

Представленные истцом Расписка от 31 мая 2010 года получении ответчиком от истца задатка в сумме 750 долларов США и квитанции: б/н от 19 июля 2010 г., № 10 от 19 июля 2010 г., № 49 от 5 августа 2010 г., № 51 от 22 июня 2010 г. – Бака В.Н. произведена оплата кредита и процентов по договору № 435/110 от 20.08.2009 г. за клиента Бадалян Анаит Рафиковна на общую сумму 20 890,00 долларов США - свидетельствуют о надлежащем исполнении истцом взятых на себя обязательств по предварительному договору от 20 мая 2010 года по внесению задатка, обеспечивающего исполнение договора.

Так согласно пункту 1 статьи 397 ГК ПМР задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей в доказательство заключения договора и обеспечения его исполнения.

Данные обстоятельства также установлены в судебных актах по делам № 263/13-(10)04 от 20 октября 2014 года, № 49/15-01к от 10 апреля 2015 года по делу № 1113/14-04.

Также подлежит отклонению довод истца о том, что произведенная им оплата по договору подряда № 7 от 10 июня 2010 года является оплатой ответчику оставшейся суммы пристройки в связи со следующим.

Согласно пункту 2.2.4 предварительного договора в корреспонденции с пунктом 3.3.3 договора покупатель (истец) обязуется произвести строительные работы и обеспечить их строительными материалами, которые оплачиваются истцом в счет авансовых платежей (пункт 3.3 договора). Как следует из договора подряда № 7 от 10 июня 2010 года между Тетерчевой А.С. (заказчик) и ООО «Джерси» (подрядчик) заключен договор подряда согласно которому подрядчик обязуется выполнить строительные работы по реконструкции кровли, фасада здания и переустройстве помещений кафе-бара «Фумушор» и пристроек к нему, расположенного по адресу г. Рыбница, ул. Кирова, 153, и сдать результаты заказчику, а заказчик обязуется принять работы и оплатить стоимость (пункт 1.1. договора подряда № 7). Пунктом 1.2. указанного договора подряда стороны согласовали, что основанием у заказчика по выполнению работ на указанном объекте, принадлежащем ООО «Фумшор», является предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости от 20 мая 2010 года (пункты 2.2.4 и 3.3.3). В качестве доказательства оплаты истцом предоставлено письмо ООО «Джерси» (исх. № Д-370 от 31 июля 2018 года), подписанное директором ООО «Джерси» Бака В.Н., адресованное Тетерчевой А.С., согласно которому ООО «Джерси» подтверждает, что по договору подряда № 7 от 10 июля 2010 года выполнило строительные работы на общую сумму 194 013,97 рублей, а заказчик Тетерчева А.С. их оплатила полностью двумя платежами: 69 176,97 руб. (платежное поручение № 1 от 24 августа 2011 года) и 124 837,00 руб. (квитанция к приходному кассовому ордеру № 9 от 24 июля 2010 года).

Оценивая представленные истцом: платежное поручение № 1 от 24 августа 2011 года и квитанцию к приходному кассовому ордеру № 9 от 24 июля 2010 года, суд приходит к выводу о том, что истец произвел ООО «Джерси» оплату по договору № 7 от 10 июня 2010 года. Ответчик же стороной по указанному договору не является, следовательно, произведенная истцом оплата стоимости работ на счет ООО «Джерси» не свидетельствует о произведенной истцом оплаты ответчику авансового платежа по предварительному договору от 20 мая 2010 года.

Основываясь на установленных обстоятельствах и примененных нормах права, суд приходит к выводу о том, что квалифицирующим признаком предварительного договора является указание на срок, в который стороны обязуются заключить основной договор по передаче имущества согласованного сторонами в пункте 1.1. предварительного договора, как было установлено ранее, таковой срок согласован сторонами в пункте 1.4. договора. Неисполнение сторонами взаимообусловленной обязанности по заключению основного договора купли-продажи до окончания срока, установленного пунктом 1.4. договора – до 20 августа 2010 года, в силу пункта 6 статьи 446 ГК ПМР послужило основанием для прекращения обязательств по предварительному договору.

Отклоняя довод истца о том, что срок исковой давности надлежит исчислять от 28 февраля 2017 года – с даты получения истцом отказа регистрирующего органа о совершении регистрационных действий, суд руководствуется следующим.

Согласно представленному истцом письму № А-22 от 17 февраля 2017 года Тетерчева А.С. направила в адрес ООО «Фумушор» уведомление о необходимости явиться 22 февраля 207 года в Рыбницкий отдел регистрации и нотариата МЮ ПМР для подачи заявления с целью оформления перехода прав собственности на объект недвижимости, расположенный по адресу г. Рыбница, ул. Кирова 153. О направлении уведомления в адрес ответчика свидетельствует почтовая квитанция № 283 от 18 февраля 2018 года и почтовое уведомление.

17 февраля 2017 года истец обратился в Рыбницкий отдел регистрации ГСРиН МЮ ПМР с заявлением о регистрации за Тетерчевой права собственности на объект недвижимости кафе-бар часть пристройки, расположенной по адресу г. Рыбница, ул. Кирова, 153.

28 февраля 2017 года государственный орган отказал истцу в регистрации права собственности по причине отсутствия заявления о регистрации перехода права собственности.

В силу статьи 211 ГК ПМР исковой давностью признается срок для защиты права истца по иску истца, право которого нарушено, при этом кодифицированным законом установлен общий трехгодичный срок исковой давности (статья 212 ГК ПМР). О пропуске срока исковой давности заявлено ответчиком по настоящему делу, что соответствует требованиям пункта 2 статьи 215 ГК ПМР.

Начало течения срока исковой давности по обязательствам с определенным сроком исполнения начинается по окончании срока исполнения (пункт 2 статьи 216 ГК ПМР). Как было установлено в ходе рассмотрения настоящего дела, суд, исследовав условия предварительного договора от 20 мая 2010 года, установил наличие действительной воли сторон на заключение предварительного договора купли-продажи объекта незавершенного строительством со сроком исполнения до 20 августа 2010 года (пункт 2.1.4 предварительного договора), следовательно, срок исковой давности истца для защиты нарушенного права истек 21 августа 2013 года. Данное обстоятельство нашло отражение в судебном акте по делу № 49/15-01к от 10 апреля 2015 года, которое в силу пункта 2 статьи 50 АПК ПМР является для настоящего дела не подлежащим доказыванию, как преюдиция.

Более того Решением Арбитражного суда по делу № 263/13-10(04) от 20 октября 2014 года и Постановлением Арбитражного суда по делу № 49/15-01к от 10 апреля 2015 года установлено, что обязательства сторон по предварительному договору от 20 мая 2010 года прекращены в силу положений пункта 6 статьи 446 ГК ПМР. Применительно к сложившимся сторонам правоотношениям применению подлежит пункт 1 статьи 424 ГК ПМР, согласно которой обязательства прекращаются по основаниям, предусмотренным договором. Следовательно, прекращенные обязательства по предварительному договору от 20 мая 2010 года, что нашло отражение в вышеприведенных судебных актах, не могут порождать и не порождают иных обязательств в отношении лиц по договору, прекратившему свое действие. При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о несостоятельности доводов истца о том, что судами в указанных актах не исследовался вопрос в отношении пункта 1.1. предварительного договора, которым установлена обязанность ответчика продать истцу имущество, а лишь вопрос о заключении основного договора купли-продажи (пункт 1.4 предварительного договора), поскольку установление обстоятельств по делу невозможно без комплексного исследования всех условий предварительного договора взаимосвязанных между собой, что и нашло отражение в судебных актах по делам № 263/13-10(04) от 20 октября 2014 года, № 49/15-01к от 10 апреля 2015 года.

При таких обстоятельствах суд отклоняет довод истца, основанный на части второй пункта 2 статьи 216 ГК ПМР о начале течения срока исковой давности с момента, когда у кредитора возникает право требования исполнения обязательства, ввиду отсутствия в пункте 1.1 предварительного договора от 20 мая 2010 года указания на срок действия и исполнения, поскольку данный вывод произведен в отрыве от сути всего содержания предварительного договора от 20 мая 2010 года.

Кроме того, обстоятельствами, подтверждающими наличие воли сторон на заключение предварительного договора, а также неисполнение сторонами условий по предварительному договору являются судебные иски Тетерчевой А.С. в арбитражный суд о взыскании с ООО «Фумушор» задатка по предварительному договору от 20 мая 2010 года, что нашло отражение в судебных актах по делам № 263/13-10(04) от 20 октября 2014 года, № 49/15-01к от 10 апреля 2015 года по делу № 1113/14-04.

Представленные истцом и ответчиком: копия инвентарного дела Кафе «Фумушор», ул. Кирова, 153, дубликаты свидетельств серии АН № 0463836, 0463837, 0463838 –являются доказательством зарегистрированного права собственности на объект недвижимости, расположенный по адресу г. Рыбница, ул. Кирова, д.153, и право общего долевого долгосрочного пользования земельным участком за ООО «Фумушор».

Таким образом, суд отклоняет довод истца о том, что ответчик продал, а истец купил объект недвижимости, поскольку представленные истцом доказательства свидетельствуют лишь о намерении сторон заключить договор купли-продажи объекта недвижимости, что нашло отражение в протоколе, затем в предварительном договоре от 20 мая 2010 года, об исполнении истцом обязанности по внесению задатка по указанному договору и получении задатка ответчиком. Факт передачи объекта ответчиком истцу и его улучшения, во-первых, истцом не доказан, во-вторых, не имеет правового значения для разрешения настоящего спора ввиду установления судом правоотношений, связанных с предварительностью договора.

При установленных обстоятельствах не подлежат применению нормы права, примененные истцом в исковом заявлении, пояснении к исковому заявлению, возражении истца, регулирующие правоотношения сторон в связи с куплей-продажей имущества, закрепленные в главе 30 ГК ПМР. Так не подлежат применению к рассматриваемому спору статья 503 ГК ПМР – оплата товара, поскольку судом не установлен факт оплаты по договору, а произведенный платеж является задатком, обеспечивающие надлежащее исполнение обязательств. Не подлежит применению по данной категории спора статья 477 ГК ПМР, устанавливающая обязанность продавца передать покупателю товар свободным от прав третьих лиц.

Также не подлежит применению положения пунктов 2, 3 статьи 235 ГК ПМР и приведенные в корреспонденции с указанной нормой положения пункта 3 статьи 567 ГК ПМР, статья 142 ГК ПМР, пункт 3 статьи 181 ГК ПМР, статья 16 Закона ПМР «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним», определяющие порядок приобретения права собственности, условия и обстоятельства государственной регистрации права собственности на недвижимость, поскольку переход права собственности от ответчика истцу судом не установлен.

Ввиду установления судом факта прекращения сторонами обязательств по предварительному договору от 20 мая 2010 года не подлежат применению нормы права, регулирующие исполнение обязательств, закрепленные в главе 22 ГК ПМР, а именно статьи 326, 327 ГК ПМР.

Также не подлежит применению примененная истцом статья 131 ГК РФ, поскольку в силу статьи 3 АПК ПМР судопроизводство в Арбитражном суде ведется в соответствии с Конституцией Приднестровской Молдавской Республики и действующим законодательством. Применение в иске законодательства Российской Федерации истец не обосновал.

Отсылка истца к статьям 11, 12 ГК ПМР подлежит применению лишь в части наличия права истца на обращение в суд за защитой нарушенного права, при этом суд, установив отсутствие нарушенного права истца, отказывает ему в удовлетворении искового заявления.

При таких обстоятельствах Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики, руководствуясь статьями 113-116 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики,

**Р Е Ш И Л:**

В удовлетворении искового заявления Тетерчевой Анны Сергеевны к обществу с ограниченной ответственностью «Фумушор» о признании предварительного договора основным - отказать.

Решение может быть обжаловано в кассационную инстанцию Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики в течение 20 дней со дня принятия.

**Судья Арбитражного суда**

**Приднестровской Молдавской Республики Т. И. Цыганаш**