

06 августа 20 404/20-10

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Сливка Р.Б, рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление Министерства сельского хозяйства и природных ресурсов Приднестровской Молдавской Республики, г. Тирасполь, ул. Юности, 58/3, к Крестьянскому (фермерскому) хозяйству глава КФХ Бондаренко Оксана Викторовна, Григориопольский район, п. Карманово, ул. Мира, д. 17, кв. 1, **о расторжении договора аренды земельных участков,** при участии:

от истца: Сологуб В.А. по доверенности от 18 февраля 2020 года № 01-30и/311, Долгушева Ю.А. по доверенности от 23 июля 2020 года № 01-30и/1054,

от ответчика: Гарницкий О.Д. по доверенности от 18 июля 2020 года, Коваль Р.В. по доверенности от 27 июля 2020 года,

**УСТАНОВИЛ:**

Министерство сельского хозяйства и природных ресурсов Приднестровской Молдавской Республики (далее – МСХиПР ПМР, истец) обратилось в Арбитражный суд ПМР с исковым заявлением к Крестьянскому (фермерскому) хозяйству глава КФХ Бондаренко Оксана Викторовна (далее – КФХ Бондаренко О.В., ответчик), в котором просит суд расторгнуть Договор аренды земельных участков от 15 декабря 2017 года № 645, с изменениями, внесенными дополнительным соглашением № 1 рег. № 288 от 13 июля 2018 года, заключенный между МСХиПР ПМРи КФХ Бондаренко О.В.

Определением Арбитражного суда ПМР от 13 июля 2020 года названное исковое заявление принято к производству. Очередное судебное заседание назначено на 06 августа 2020 года (определение от 03 августа 2020 года).

В ходе судебного разбирательства по настоящему делу судом разрешались заявления и ходатайства ответчика: о привлечении к участию в деле второго ответчика Коваль В.В., являющегося на 15 декабря 2017 года (дата заключения договора аренды земельных участков) главой КФХ; о вызове и допросе свидетелей, в подтверждение осуществления гр. Коваль Р.В. действий в интересах КФХ Бондаренко О.В.; об истребовании доказательств; о вызове и допросе специалиста – агронома, о чем указано в протоколе судебного заседания без вынесения отдельных судебных актов (статья 128 АПК ПМР).

Дело рассмотрено, и резолютивная часть решения оглашена 06 августа 2020 года.

Представители истца в судебном заседании поддержали заявленные требования, основываясь на положениях статей 48, 87, 107, 188 Земельного кодекса ПМР, статях 326, 424, 467, 469 Гражданского кодекса ПМР с учетом обстоятельств, свидетельствующих о неисполнении ответчиком обязательств по договору, установленных подпунктом х) пункта 4.4 Договора аренды земельных участков от 15 декабря 2017 года № 645, с изменениями, внесенными дополнительным соглашением № 1 рег. № 288 от 13 июля 2018 года, по осуществлению мероприятия по раскорчевке многолетних насаждений в соответствии с Календарным планом-графиком выполнения работ по раскорчевке многолетних насаждений, являющимся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 4).

Ответчик считает доводы, изложенные в исковом заявлении, необоснованными   
и незаконными по основаниям, указанным в отзыве на иск, отмечая:

- о несоблюдении истцом установленного Правительством Приднестровской Молдавской Республики порядка определения условий нерационального и неэффективного пользования спорными земельными участками сельскохозяйственного назначения, что в силу статьи 49 АПК ПМР свидетельствует о недопустимости доказательств, якобы подтверждающих факт неиспользования земельных участков;

- о несоблюдении истцом положений пункта 2 Постановления Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 апреля 2017 года № 90 «О разграничении полномочий между республиканскими органами государственной власти и местными органами власти по предоставлению (прекращению) прав пользования земельными участками и переводу земель из одной категории в другую», а также Приказа МСХиПР ПМР от 28 ноября 2018 года № 288;

- о несоблюдении истцом досудебного порядка урегулирования спора;

- о пересмотре и согласовании сторонами графика производства работ по раскорчевке многолетних насаждений земельного участка площадью 34,933 га, срок выполнения работ по которому продлен до 31 декабря 2020 года;

- о предпринятых мерах по исполнению условий договора и наличия уважительных причин не проведения работ по раскорчевке многолетних насаждений.

Суд, рассмотрев материалы дела, оценив представленные доказательства, заслушав пояснения сторон, находит заявленные требования подлежащими удовлетворению, при этом суд исходит из следующего.

Как следует из материалов дела, Распоряжением МСХиПР ПМР от 08 ноября 2017 года № 529/з «О предоставлении в аренду членам крестьянского (фермерского) хозяйства (глава Коваль Вячеслав Валерьевич) земельных участков общей площадью 68,638 га» членам крестьянского (фермерского) хозяйства (глава Коваль Вячеслав Валерьевич) были предоставлены в аренду сроком на 25 лет земельные участки общей площадью 68,638 га, категории «земли сельскохозяйственного назначения», для осуществления мероприятий по раскорчевке многолетних насаждений и использования в сельскохозяйственном производстве,разрешенное использование – выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур, в том числе:

а) земельный участок № 1 площадью 20 га (пашня), расположенный в районе поселка КолосовоГригориопольского района;

б) земельный участок № 2 площадью 4,653 га (пашня), расположенный в районе поселка Карманово Григориопольского района;

в) земельный участок № 3 площадью 7,985 га (пашня), расположенный в районе поселка Карманово Григориопольского района;

г) земельный участок № 4 площадью 36 га, из них:34,933 га – многолетние насаждения (подлежащие раскорчевке), 0,19 га – дороги, 0,877 га – лесополоса, расположенный в районе поселка Карманово Григориопольского района.

Правовыми основаниями принятия названного Распоряжения послужили статьи 16, 25, 54, 56, 107, 111 Земельного кодекса ПМР, Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 апреля 2017 года № 90 «О разграничении полномочий между республиканскими органами государственной власти и местными органами власти по предоставлению (прекращению) прав пользования земельными участками и переводу земель из одной категории в другую», Постановление Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 31 августа 2017 года № 230 «Об утверждении Положения о порядке перевода земель или земельных участков из одной категории в другую, изменения видов земельных угодий, состава земель, а также вида разрешенного использования в пределах одной категории».

Согласно пункту 7 Распоряжения членам крестьянского (фермерского) хозяйства (глава Коваль Вячеслав Валерьевич) необходимо осуществить мероприятия по раскорчевке многолетних насаждений на земельном участке, указанном в подпункте г) пункта 2 настоящего Распоряжения до конца 2018 года в соответствии с Календарным планом-графиком выполнения работ по раскорчевке многолетних насаждений.

На основании названного Распоряжения, между МСХиПР ПМР и главой крестьянского (фермерского) хозяйства Коваль Вячеславом Валерьевичем был заключен Договор аренды земельных участков от 15 декабря 2017 года № 645 (далее – Договор аренды № 645), предметом которого (пункт 1.1) является передача арендодателем арендатору в пользование на праве аренды земельные участки общей площадью 68,638 га из фонда перераспределения земель Григориопольского района, в том числе:

а) земельный участок № 1 площадью 23,594 га(пашня), расположенный в районе села МалаештыГригориопольского района;

б) земельный участок № 2 площадью 9,954 га(пашня), расположенный в районе села МалаештыГригориопольского района;

в) земельный участок № 3 площадью 11,216 га, из них 5,657 га – пашня, 5,559 га – многолетние насаждения(подлежащие раскорчевке), расположенный в районе села Бычок Григориопольского района.

Пунктом 1.2 Договор аренды № 645 идентифицированы земельные участки согласно присвоенным им кадастровым номерам:

кадастровый номер земельного участка №1: 40-48-000119;

кадастровый номер земельного участка №2:40-42-000114;

кадастровый номер земельного участка №3:40-42-000115;

кадастровый номер земельного участка №4:40-42-000116.

Пунктом 1.4. Договор аренды № 645 стороны определили, что целевым назначением земельных участков, указанных в пункте 1.1 договора, является проведение мероприятий по раскорчевке многолетних насаждений и использование в сельскохозяйственном производстве.

Договор аренды № 645 заключен сроком на 25 лет, вступает в силу с момента его регистрации в Государственной службе регистрации и нотариата МЮ ПМР по месту нахождения земельных участков и внесения записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 08 ноября 2017 года, и действует до 08 ноября 2042 года (пункт 2.1).

Договор аренды № 645 с приложениями: №1/а, 1/б, 1/в и 1/г (схемы расположения земельных участков), №2 (расчет арендной платы), №3 (акт приема-передачи земельных участков от 15.12.2017 года) и №4 (календарный план график выполнения работ), удостоверен частным нотариусом Григориопольского нотариального округа Негруца А.Д. 22.12.2017 года за реестровым № 5ч/3-3465 и зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 11.01.2018 года за регистрационным № 04/2017-2114, что подтверждаетсясправкой Государственной службы регистрации и нотариата МЮ ПМР № 5-10/2796-1 от 24.06.2020 года.

Во исполнение взятых на себя обязательств арендодатель передал арендатору земельные участки, указанные в пункте 1.1 Договорааренды № 645 по акту приема-передачи земельных участков, что подтверждается Приложением № 3 к договору, являющимся его неотъемлемой частью (подпункт а) пункта 4.3). В свою очередь арендатор взял на себя обязательство эффективного использования земельных участков в соответствии с их видом разрешенного использования и условиями их предоставления (подпункт а) пункта 4.4.), осуществлению мероприятий по раскорчевке многолетних насаждений до конца 2018 года в соответствии с Календарным планом-графиком выполнения работ по раскорчевке многолетних насаждений, являющимся неотъемлемой частью договора (Приложение № 4)(подпункт х) пункта 4.4.).

Приложением № 4 к Договоруаренды № 645 стороны согласовали план график выполнения работ по раскорчевке многолетних насаждений, расположенных в п. КармановоГригориопольского района площадью 34,933 га (многолетние насаждения (виноградники, подлежащие раскорчевке) с января по ноябрь 2018 года на площадях 2,8 га ежемесячно и в декабре 2018 года на площади 4,133 га.

Дополнительным соглашением № 1 от 13 июля 2018 года к Договору аренды № 645 в названный Договор аренды №645внесены изменения, в части изменения стороны договора с главы крестьянского (фермерского) хозяйства Коваль Вячеслав Валерьевич на главу крестьянского (фермерского) хозяйства Бондаренко Оксана Викторовна.

Сторонами также подписаны акт приема-передачи земельных участков (Приложение № 3 к Дополнительному соглашению № 1 от 13 июля 2018 года к Договору аренды №645) Календарный план график выполнения работ по раскорчевке многолетних насаждений (Приложение № 4 к Дополнительному соглашению № 1 от 13 июля 2018 года к Договору аренды № 645), предусматривающий также осуществление раскорчевки виноградников на площади 34,933 га с января по ноябрь 2018 года на площадях 2,8 га ежемесячно и в декабре 2018 года на площади 4,133 га.

Дополнительное соглашение № 1 от 13 июля 2018 года к Договору аренды № 645 с приложениями: № 3 (акт приема-передачи земельных участков от 13.07.2018 года) и №4 (календарный план график выполнения работ), удостоверено частным нотариусом Григориопольского нотариального округа Негруца А.Д. 27.07.2018 года за реестровым № 5ч/3-2027 и зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16.08.2018 года за регистрационным № 04/2018-1120, о чем также свидетельствует справка Государственной службы регистрации и нотариата МЮ ПМР № 5-10/2796-1 от 24.06.2020 года.

Таким образом, суд констатирует, что сторонами при заключении Дополнительного соглашения № 1 от 13 июля 2018 года к Договору аренды №645 соблюдены требования пункта 1 статьи 469 Гражданского кодекса ПМР,пункта 11 статьи 25, статьи 42 Земельного кодекса ПМР и условия пункта 2.1Договора аренды № 645.

В соответствии с подпунктом а) пункта 1 статьи 48 Земельного кодекса ПМР землевладельцы, землепользователи и арендаторы земельных участков обязаны использовать землю в соответствии с ее основным целевым назначением.

Кроме того, согласно подпункту в) пункта 1 статьи 48 и подпункту в) пункта 1 статьи 188 Земельного кодекса ПМР землевладельцы, землепользователи и арендаторы обязаны проводить мероприятия, направленные на защиту от зарастания сорняками, кустарником и мелколесьем, иных видов ухудшения состояния земель.

Статьей 326 Гражданского кодекса ПМР, предусмотрено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Вместе с тем, как следует из материалов дела, арендатор обязательства по Договору аренды №645 надлежащим образом не исполнял. Данное обстоятельство подтверждается представленным в материалы дела Актом обследования земельных участковобщей площадью 68,638 га, расположенных в районе поселка Колосово и поселка Карманово Григориопольского района от 15 мая 2019 года.

Так, при проведении обследования установлено, что земельные участки: №1 площадью 20 га (пашни), №2 площадью 4,653 га (пашни), № 3 площадью 7,985 га (пашни), не обработаны, не вспаханы и не засеяны, т.е. агротехнические мероприятия для осуществления хозяйственной деятельности, связанной с видом разрешенного использования, не проводились, зарастают древесно-кустарниковой и сорной растительностью.

Земельный участок № 4 площадью 36 га, из них: 34,933 га – многолетние насаждения (подлежащие раскорчевке), 0,19 га – дороги, 0,877 га – лесополоса, мероприятия по раскорчевке многолетних насаждений в соответствии с Календарным планом-графиком выполнения работ по раскорчевке многолетних насаждений не произведены, т.е. наблюдается несвоевременная раскорчевка списанных многолетних насаждений (декабрь 2018 год) и неиспользование земель под ним в сельскохозяйственном производстве.

Из содержания Акта следует, что в целом земельные участки общей площадью 68,638 га с момента предоставления, т.е. с 15.12.2017 года по настоящий момент (15 мая 2019 года) не используются в сельскохозяйственном производстве.

В результате обследования комиссия пришла к выводу о том, что в нарушение требований земельного законодательства ПМР члены КФХ (глава Бондаренко О.В.) в течение 2018 года не осуществляли хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием зерновых и иных сельскохозяйственных культур, а, следовательно, имеются признаки неиспользования земель сельскохозяйственного назначения в течение одного года.

Усматривая в данных действиях (бездействии) признаки административного правонарушения, предусмотренного пунктом 2 статьи 8.8 КоАП ПМР, в отношении Бондаренко О.В. был составлен протокол № 0000010 от 18 мая 2019 года об административном правонарушении. Постановлением по делу об административном правонарушении №0000010 от 28 мая 2019 года Бондаренко О.В. привлечена к административной ответственности за совершение правонарушения, предусмотренного пунктом 2 статьи 8.8 КоАП ПМР, выразившегося в неиспользовании земельных участков общей площадью 68,638 га в течение одного года.

Не устранены ответчиком названные выше нарушения в полном объеме и по состоянию на 12 марта 2020 года. Так, как следует из акта обследования земельных участков общей площадью 68,638 га, расположенных в районе п. Карманово и п. КолосовоГригориопольского района:

- земельный участок № 1 площадью 20 га (пашни)находится в удовлетворительном состоянии, проведены агротехнические мероприятия для осуществления хозяйственной деятельности, связанной с видом разрешенного использования, не засеян;

- земельные участки: № 2 площадью 4,653 га (пашни), № 3 площадью 7,985 га (пашни), находятся в удовлетворительном состоянии, засеяны озимой пшеницей;

- земельный участок № 4 площадью 36 га, из них: 34,933 га – многолетние насаждения (подлежащие раскорчевке), 0,19 га – дороги, 0,877 га – лесополоса, расположенном в районе поселка Карманово Григориопольского района, кадастровый номер: 40-42-000116, мероприятия по раскорчевке многолетних насаждений в соответствии с календарным планом-графиком выполнения работ по раскорчевке многолетних насаждений не произведены, то есть наблюдается несвоевременная раскорчевка списанных насаждений и неиспользование под ними в сельскохозяйственном производстве.

Доказательством, свидетельствующим о неисполнении ответчиком обязанности по Договору аренды № 645, установленной подпунктом х) пункта 4.4, является представленный МСХиПРПМР Отчет о сборе урожая сельскохозяйственных культур за 2019 год по Форме № 2-фермер (утвержденной Приказом Государственной службы статистики ПМР от 09 ноября 2018 года № 163), отражающий, что общая площадь многолетних насаждений, подлежащая раскорчевке, составляет 35,1 га (графа 1 раздела 3 отчета, код строки 2301).Между тем в графах 3,4,5,6 отражения фактически убранной площади насаждений не нашло, что свидетельствует о невыполнении ответчиком обязательств по раскорчевке многолетних насаждений в указанный год.

Кроме того, из материалов дела следует, что глава КФХ Бондаренко обращалась в Григорипольское управление сельского хозяйства, природных ресурсов и экологии с заявлением (вх. № 17-08/736 от 28.10.2019 года), в котором просит подготовить дополнительное соглашение к Договору аренды №645 и продлить срок мероприятий по раскорчевка многолетних насаждений до конца 2020 года, согласно представленного календарного плана-графика выполнения работ по раскорчевке многолетних насаждений КФХ Бондаренко О.В. на не раскорчеванные многолетние насаждения на площади 34,933 га, предусматривающий проведение раскорчевки в период с января по ноябрь 2020 года на площадях 2,9 га ежемесячно и в декабре 2020 года на площади 3,033 га.

Исходя из содержания данного заявления следует, что по состоянию на дату обращения в Григорипольское управление сельского хозяйства, природных ресурсов и экологии (28.10.2019 года) заявителем, являющимся ответчиком по настоящему делу, подтверждается факт неисполнения им обязанности по Договору аренды № 645, установленной подпунктом х) пункта 4.4, предусматривающего обязанность осуществить мероприятия по раскорчевке многолетних насаждений до конца 2018 года в соответствии с Календарным планом-графиком выполнения работ по раскорчевке многолетних насаждений, являющимся неотъемлемой частью договора (Приложение № 4).

Совокупность представленных истцом доказательств, позволяет суду прийти к выводу о том, что МСХиПР ПМР представлено достаточно доказательств, свидетельствующих о неисполнении ответчиком взятых на себя обязательств по Договору аренды № 645(подпункт х) пункта 4.4) в установленные сроки - в 2018 году. Также суд отмечает неисполнение ответчиком взятых на себя обязательств по раскорчевке многолетних насаждений и до конца 2019 года, что также подтверждается исследованными выше Отчетом о сборе урожая сельскохозяйственных культур за 2019 год по Форме № 2-фермер и актом обследования земельных участков общей площадью 68,638 га, расположенных в районе п. Карманово и п. Колосово Григориопольского района от 12 марта 2020 года. Более того, ответчиком не представлено доказательств о выполнении названных обязательств и на момент рассмотрения данного дела в суде.

Доводы ответчика, отраженные в отзыве на иск, о недопустимости доказательств, якобы подтверждающих факт неиспользования земельных участков (акты обследования земельных участков от 15 мая 2019 года и 12 марта 2020 года), ввиду несоблюдения истцом установленного Правительством Приднестровской Молдавской Республики порядка определения условий нерационального и неэффективного пользования спорными земельными участками сельскохозяйственного назначения, суд находит несостоятельными исходя из следующего.

Выводы ответчика основаны на положениях части второй пункта 9 Положения о порядке реализации государственных полномочий в сфере земельного законодательства о надлежащем землепользовании, рациональном, эффективном использовании земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также о порядке принудительного прекращения прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения, утвержденного Постановлением Правительства ПМР от 27 декабря 2018 года № 473, предусматривающее, что выезд комиссии на место обследования и установления причин гибели или повреждения урожая производится с обязательным участием землепользователя.

Таким образом, обязательное участие землепользователя определено лишь при выезде комиссии на место обследования и установления причин гибели или повреждения урожая. Обстоятельства, связанные с необходимостью установления причин гибели или повреждения урожая, из материалов дела не следуют.

При этом, суд находит обоснованными доводы возражений истца о том, что порядок проведения обследования земельных участков на предмет их использования в сельскохозяйственном производстве, а также форма акта обследования земельного участка нормативно не определены.

Исходя из смысла статьи 183 Земельного кодекса ПМР мониторинг земель - система наблюдений за состоянием земель с целью своевременного выявления изменений, их оценки, предупреждения и устранения последствий негативных процессов. Одной из задач мониторинга земель является осуществление рационального землепользования, землеустройства, контроля за использованием и охраной земель и иных функций государственного управления земельными ресурсами в Приднестровской Молдавской Республике (подпункт б) пункта 3 статьи 183).

Из чего можно сделать вывод, что присутствие землепользователя при проведении мониторинга земель не является обязательным.

При этом, подпунктом а) пункта 11 названного Положения предусмотрено, что неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, в течение 1 (одного) года, устанавливается путем обследования земельных участков, анализа статистической отчетности за последние 2 (два) года землепользования на предмет изучения сведений о посевах сельскохозяйственных культур, уборке урожая и других сведений, характеризующих использование земельного участка.

Суд также находит несостоятельными доводы ответчика о несоблюдении истцом положений пункта 2 Постановления Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 апреля 2017 года № 90 «О разграничении полномочий между республиканскими органами государственной власти и местными органами власти по предоставлению (прекращению) прав пользования земельными участками и переводу земель из одной категории в другую» предусматривающих, что прекращение права пользования землей или земельными участками Приднестровской Молдавской Республики, находящихся в ведении местных органов власти, осуществляется на основании решений государственных администраций городов (районов) Приднестровской Молдавской Республики по материалам, подготовленным землеустроительными службами при государственных администрациях городов (районов) Приднестровской Молдавской Республики и согласованных   
с республиканским органом государственной власти, в ведении которого находятся вопросы регулирования земельных отношений.

Из материалов дела следует, что предоставленные крестьянскому (фермерскому) хозяйству в аренду земельные участки отнесены к категории «земли сельскохозяйственного назначения» (пункт 2 Распоряжения МСХиПР ПМР от 08.11.2017 года № 529/з, пункт1.6 Договора аренды № 645).

В соответствии с подпунктом а) пункта 1 Постановления Правительства Приднестровской Молдавской Республики от 28 апреля 2017 года № 89 [«Об утверждении перечня земель Приднестровской Молдавской Республики, отнесенных к ведению республиканских органов государственной власти и ведению местных органов власти»](http://agroeco.gospmr.org/zak_akt/zak-base/prirod_res/post/post-prav-2017-0089.zip) земли сельскохозяйственного назначения отнесены к ведению республиканских органов государственной власти.

По названным основаниям суд отклоняет довод ответчика о несоблюдении истцом Приказа МСХиПР ПМР от 28 ноября 2018 года № 288 «О порядке согласования решений государственных администраций городов (районов) о предоставлении в пользование земель или земельных участков Приднестровской Молдавской Республики, а также прекращении права пользования землей или земельными участками Приднестровской Молдавской Республики, находящихся в ведении местных органов власти».

Согласно подпункту а) пункта 3 статьи 87 Земельного кодекса ПМР договор аренды земельного участка может быть расторгнут по требованию одной из сторон при нарушении условий договора аренды земельного участка другой стороной. При этом специальной нормой, являющейся основанием длярасторжения договора арендодателем является подпункт г) пункта 2 статьи 87 Земельного кодекса ПМР, согласно которому в случаях, когда в качестве арендодателя выступают уполномоченные органы государственной власти, договор аренды может быть прекращен по инициативе арендодателя в связи с неиспользованием земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, в течение 1 (одного) года, за исключением времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Помимо установленных Земельным кодексом ПМР оснований для расторжения договора, стороны в разделе 7 Договора аренды № 645 согласовали основания расторжения договора, согласно которым по требованию арендодателя договор может быть расторгнут досрочно: при использовании Арендатором арендуемых земельных участков в целом или их частей не в соответствии с условиями настоящего Договора (подпункт а) пункта 7.1.), при неисполнении Арендатором своих обязанностей, предусмотренных условиями настоящего Договора и нормами действующего законодательства (подпункт г) пункта 7.1.), в случае не использования Арендатором в течение 1 (одного) года земельных участков или их частей, предоставленных в аренду (подпункт ж) пункта7.1.).

Доказательств, подтверждающих наличие обстоятельств, приведенных в подпункте г) пункта 2 статьи 87 Земельного кодекса ПМР, ответчиком не представлено.

Обстоятельства, отмеченные в отзыве ответчика на иск в качестве пояснений, связанные с соглашением о сотрудничестве, заключенном между ответчиком и гр. Коваль Р.В., намерениями приобретения гр. Коваль Р.В. спецтехники, и иные в этой связи обстоятельства, связанные в том числе с взаимоотношениями между гр. Коваль Р.В. и гр. Коваль В.В. (ранее являющегося главой КФХ), к таковым (приведенным в подпункте г) пункта 2 статьи 87 Земельного кодекса ПМР) не могут быть отнесены, поскольку не связаны с стихийными бедствиями либо иными обстоятельствами, исключающими использование земельного участка. Ответчик, равно как и иные члены КФХ, не ограничены в возможности и праве привлечения к своей предпринимательской деятельности заемных средств, если таковые в достаточном объеме у них отсутствовали, а принимая на себя обязательства, должны были осознавать последствия их невыполнения.

Согласно части второй пункта 3 статьи 87 Земельного кодекса ПМР порядок и последствия расторжения договора аренды земельного участка определяются гражданским законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Статьей 424 Гражданского кодекса ПМР установлено, что обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором. Прекращение обязательства по требованию одной из сторон допускается только в случаях, предусмотренных законом или договором.

Согласно положений пункта 2 статьи 467 Гражданского кодекса ПМР договор может быть расторгнут по требованию одной из стороны при существенном нарушении договора другой стороной (п/п а) и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором (п/п б). При этом требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа от другой стороны, либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом или договором, а при его отсутствии в тридцатидневный срок (статья 469 Гражданского кодекса ПМР).

Во исполнение приведенных норм гражданского законодательства, истец направил в адрес ответчика письмом с уведомлением (исх. от 21 мая 2020 года № 01-28и/720) Соглашение о досрочном расторжении Договора аренды №645, предложив ему вернуть подписанное соглашение в течение 10 (десяти) рабочих дней, с момента получения письма. Согласно представленной в материалы дела копии почтового уведомления № 39 корреспонденция получена ответчиком 28 мая 2020 года.

Согласно пояснений истца в срок, указанный в письме (10 (десять) рабочих дней), в адрес МСХиПР ПМР поступил ответ от Коваля Р.В., являющегося доверенным лицом Бондаренко О.В. Однако доверенное лицо не приложило документ, подтверждающий его полномочия. Данное письмо не могло быть принято как официальный документ от имени ответчика и расценено как неполучение ответа в установленный срок. Доказательств опровергающих названные обстоятельства ответчиком не представлено.

Таким образом, суд констатирует соблюдение истцом обязательного досудебного порядка урегулирования спора, установленного гражданским законодательством. Неисполнение ответчиком требования истца о подписании соглашения о расторжении договора послужило основанием для обращения истца в суд с требованием о его расторжении в судебном порядке.

При названных обстоятельствах суд отклоняет доводы ответчика о несоблюдении истцом досудебного порядка урегулирования спора.

На основании вышеизложенного, с учетом установленных обстоятельств и примененных норм права, суд приходит к выводу о том, что истцом доказано наличие оснований для досрочного расторжения Договора аренды № 645 в силу подпункта б) пункта 2 статьи 467 Гражданского кодекса ПМР. Следовательно, иск подлежит удовлетворению в полном объеме.

Доводы ответчика о том, что в ноябре 2019 года сторонами пересмотрен и согласован график производства работ по раскорчевке многолетних насаждений земельного участка площадью 34,933 га, срок выполнения работ продлен до 31 декабря 2020 года, подлежит отклонению, поскольку ответчиком в нарушение положений статьи 45 АПК ПМР не представлены соответствующие доказательства, а его ссылка на наличие такой информации в журнале Григориопольского управления сельского хозяйства, природных ресурсов и экологии, не отвечает критериям допустимости доказательств (статья 49 АПК ПМР), поскольку сторонами, при заключении каких-либо соглашений, предусматривающих изменения условий Договора аренды № 645, должны быть соблюдены требования пункта 1 статьи 469 Гражданского кодекса ПМР, пункта 11 статьи 25, статьи 42 Земельного кодекса ПМР и условия пункта 2.1 Договора аренды № 645. Иными доказательствами, названные обстоятельства (о пересмотре и согласовании графика производства работ по раскорчевке многолетних насаждений земельного участка) не могут подтверждаться.

Суд находит обоснованным довод истца о недопустимости доказательства, представленного ответчиком (Протокол осмотра и исследования вещественных доказательств от 28 июля 2020 года, удостоверенный Государственным нотариусом Григориопольского нотариального округа Красниковой Т.М.), полученного в период рассмотрения настоящего дела в суде, поскольку в соответствии с частью второй статьи 142 Закона ПМР «О нотариате» нотариус не обеспечивает доказательств по делу, которое в момент обращения заинтересованных лиц к нотариусу находится в производстве суда или административного органа.

Иным доводам лиц, участвующих в деле, и представленных в их обоснование доказательств, суд не дает оценки, так как таковые не имеют правового значения для рассмотрения настоящего дела и не свидетельствуют о надлежащем исполнении ответчиком обязательств по Договору аренды № 645 (подпункта а) пункта 4.4.).

При вынесении судебного решения суд обязан распределить судебные расходы в соответствии с правилом, закрепленным в пункте 1 статьи 84 АПК ПМР. Ввиду того, что требование истца подлежит удовлетворению, государственная пошлина за рассмотрение настоящего дела подлежит взысканию с ответчика.

Арбитражный суд ПМР, руководствуясь статьями 84, 113-116, 122, 123 АПК ПМР,

**РЕШИЛ:**

Исковые требования Министерства сельского хозяйства и природных ресурсов Приднестровской Молдавской Республики удовлетворить.

Расторгнуть Договор аренды земельных участков от 15 декабря 2017 года № 645, с изменениями, внесенными дополнительным соглашением № 1 рег. № 288 от 13 июля 2018 года, заключенный между Министерством сельского хозяйства и природных ресурсов Приднестровской Молдавской Республики и главой крестьянского (фермерского) хозяйства Бондаренко Оксаной Викторовной.

Взыскать с Главы крестьянского (фермерского) хозяйства Бондаренко Оксаны Викторовны в доход республиканского бюджета государственную пошлину в сумме 1 450,00 рублей ПМР.

Решение может быть обжаловано в течение 15 дней после принятия в кассационную инстанцию Арбитражного суда ПМР.

Судья Р.Б. Сливка