



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД  
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

3300, г. Тирасполь, ул. Ленина, 1/2 тел. (533) 7-70-47, (533) 7-42-07  
Официальный сайт: [www.arbitr-pmr.org](http://www.arbitr-pmr.org)

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
кассационной инстанции Арбитражного суда**

« 06 » сентября 20 22 г.

Дело № 94/22-08к

г. Тирасполь

Арбитражный суд кассационной инстанции в составе судьи, заместителя Председателя Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики Шидловской О.А., рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Качество жизни» (г. Бендеры, ул. Советская, д. 23) на решение Арбитражного суда ПМР от 25 июля 2022 года по делу №493/22-04 (судья Романенко А.П.), возбужденному по иску Государственной администрации Бендеры (г. Бендеры, ул. Ленина, 17) к Обществу с ограниченной ответственностью «Качество жизни» о расторжении договора, при участии представителя истца Русаковой Е.В. (по доверенности от 20.09.2022 г. № 01-19/1736) и представителя ответчика Малышкина В.В. (по доверенности №7 от 02.02.2020 г.),

**установил:** Государственная администрация г. Бендеры (далее – ГА г. Бендеры, истец) обратилась в Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики (далее – Арбитражный суд ПМР, арбитражный суд, суд) с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Качество жизни» (далее – ООО «Качество жизни», податель жалобы, ответчик, Общество) о расторжении Договора №51 долгосрочного пользования земельным участком сроком на 99 лет от 12 декабря 2016 года.

Решением от 25 июля 2022 года по делу №493/22-04 суд исковые требования удовлетворил, расторг указанный договор, заключенный между ГА г. Бендеры и ООО «Качество жизни».

Ответчик, не согласившись с принятым решением, 10 августа 2022 года подал кассационную жалобу, в которой просит решение Арбитражного суда ПМР от 25 июля 2022 года по делу №493/22-04 отменить и принять новое решение об отказе в удовлетворении требований истца.

Определением от 17 августа 2022 года суд кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР принял указанную кассационную жалобу к своему производству и назначил дело к судебному разбирательству на 06 сентября 2022 года.

Кассационная жалоба рассмотрена, и резолютивная часть судебного акта оглашена лицам, участвующим в деле, 06 сентября 2022 года. Полный текст Постановления изготовлен 12 сентября 2022 года.

**ООО «Качество жизни»** несогласно с оспариваемым решением суда первой и полагает, что оно подлежит отмене, по следующим основаниям.

Так, апеллируя к пункту 1 статьи 2, статье 169, пункту 1 статьи 285 ГК ПМР, статье 23 и главе 9 ЗК ПМР, податель жалобы оценивает как ошибочный вывод суда о том, что не подлежит применению в данном споре порядок прекращения права землепользования, установленный главой 9 ЗК ПМР, поскольку считает ошибочным мнение суда относительно того, что предметом спора является «расторжение договора» в отрыве от тех правоотношений, которые прекращаются в результате этого расторжения договора.

Тем самым, заключает ответчик, судом ошибочно не применены нормы материального права, которые подлежат применению при прекращении права землепользования, в том числе, вследствие расторжения договора землепользования.

ООО «Качество жизни» полагает, что суд, приходя к выводу о неэффективном использовании ответчиком земельного участка в нарушение предусмотренных Решением ГА г. Бендеры №1942 от 09 декабря 2016 года сроки строительства и сдачи в эксплуатацию объекта строительства, не учел то, что указанное решение отменено Распоряжением Правительства ПМР №371р от 22 апреля 2022 года.

В результате вынесения Распоряжения Правительства ПМР, акцентировал внимание кассационной инстанции податель жалобы, Решение ГА г. Бендеры №1942 от 09 декабря 2016 года полностью утратило силу, а значит ответчиком не нарушено указанное в нем требование о выполнении строительства в определенный срок, тем более, что согласно подпункту б) пункта 17 Договора долгосрочного землепользования №51 от 12 декабря 2016 года, предусмотрено право землепользователя (ответчика) на строительство на данном земельном участке, а не обязанность.

Таким образом, отмечает ответчик, он полагает недоказанным и несоответствующим обстоятельствам дела, легший в основу решения вывод суда о неэффективном использовании ООО «Качество жизни» земельного участка.

Кроме того, по мнению подателя жалобы, в судебном решении прямо не указано на основании какого подпункта - а) или б) пункта 2 статьи 467 ГК ПМР суд вынес решение о расторжении договора.

Исходя из смысла решения суда, ответчик предполагает, что решение вынесено на основании подпункта а) пункта 2 статьи 467 ГК ПМР, которым установлено, что по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: а) при существенном нарушении договора другой стороной». Вместе с тем, с точки зрения ООО «Качество жизни», истец как сторона договора не был лишен или как-либо ущемлен при получении платы по договору, то есть истец не был лишен в какой-либо степени того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора. Из чего податель жалобы делает вывод об отсутствии основания для расторжения договора, предусмотренного подпунктом а) пункта 2 статьи 467 ГК ПМР.

Помимо прочего ответчик полагает, что судом при вынесении решения не была применена норма права, которая должна была быть применена. Так как досрочное расторжение договора в силу своей правовой природы, по мнению ООО «Качество жизни», является изменением первоначального договора, при рассмотрении спора суду необходимо было применить статью 119 АПК ПМР. Так как суд не применил указанную норму, подчеркивает податель жалобы, то резолютивная часть решения не соответствует ее требованиям.

Более того, ответчик находит указанную в резолютивной части решения формулировку суда, - «расторгнуть договор №51 долгосрочного пользования земельным участком сроком на 99 лет, заключенный 12 декабря 2016г. между Государственной администрацией г. Бендеры и ООО «Качество жизни» - некорректной. Так как суд не является стороной сделки (расторгаемого договора), то, на взгляд ответчика, суд не может непосредственно расторгнуть договор как участник сделки.

Исходя из изложенного, ответчик просит: решение Арбитражного суда от 25 июля 2022 года по делу №493/22-04 отменить и принять новое решение об отказе в удовлетворении требований ГА г. Бендеры.

В судебном заседании представитель ответчика поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе, и просит кассационную жалобу удовлетворить.

**ГА г. Бендеры** считает доводы кассационной жалобы незаконными и необоснованными, а кассационную жалобу не подлежащей удовлетворению ввиду следующего.

Так, истец находит доводы ответчика, основанные на статье 169, пункте 1 статьи 285 ГК ПМР и пункте 1 статьи 23 ЗК ПМР незаконными, поскольку ни одна из указанных норм права не устанавливает основания и порядок прекращения права долгосрочного пользования земельным участком, а регламентирует основания приобретения права долгосрочного пользования, определяет понятие сделки.

Предметом спора, подчеркивает ГА г. Бендеры, является не прекращение права долгосрочного пользования земельным участком, а именно расторжение договора, основания и порядок которого урегулированы нормами статей 467, 469 ГК ПМР, приведенные истцом в обоснование своего требования.

В связи с изложенным, ГА г. Бендеры находит вывод суда о том, что предметом спора является расторжение договора, а не прекращение права пользования землей, сделанным при верном толковании норм права, а доводы кассационной жалобы в этой части, подлежащими отклонению.

Равно ГА г. Бендеры находит подлежащим отклонению довод кассационной жалобы об ошибочности вывода суда о том, что не подлежит применению в данном споре порядок прекращения права землепользования, установленный главой 9 ЗК ПМР, т.к. предметом спора является расторжение договора.

В обоснование своей позиции истец, со ссылкой на статьи 2, 169, 170, 437, 438, 449, 467, 469 ГК ПМР, отмечает, что договорные отношения, в том числе связанные с заключением, исполнением и расторжением договора, не относятся к имущественным отношениям, основанным на административном или ином властном подчинении одной стороны другой, т.е., вопреки доводу ответчика, регулируются гражданским законодательством. Глава 9 ЗК ПМР, указывает ГА г. Бендеры, регламентирует прекращение права долгосрочного пользования землей и не регулирует расторжение договора, о котором заявлено требование.

По мнению истца, суд правомерно пришел к выводу о доказанности факта нарушения ответчиком обязательств, вытекающих из подпункта а) пункта 18 договора, не ввиду того, что, как ошибочно указывает ответчик, нарушены предусмотренные Решением ГА г. Бендеры №1942 от 09 декабря 2012 года сроки строительства и сдачи объекта в эксплуатацию, а ввиду неиспользования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и условиями предоставления.

Помимо этого, по мнению истца, основанием для удовлетворения иска послужило и установление судом наличия предусмотренного договором №51 долгосрочного пользования земельным участком от 12 декабря 2016 года основания для его расторжения, а именно – подпункта в) пункта 19.

Ошибочным и прямо противоречащим содержанию решения находит ГА г. Бендеры предположение ответчика о том, что судом вынесено решение на основании подпункта а) пункта 2 статьи 467 ГК ПМР.

При этом истец отмечает, что как он в иске не основывает свое требование на существенном нарушении договора ответчиком, так и суд в решении не исследует договор на предмет его существенного нарушения ответчиком, не приводит ссылок на положения части второй пункта 2 статьи 467 ГК ПМР, устанавливающей признаки, при которых нарушение договора признается существенным, не делает выводов о наличии таких признаков и выводов о существенном нарушении договора ООО «Качество жизни».

Незаконным и необоснованным полагает истец довод ответчика о неправильном применении судом норм процессуального права ввиду неприменения статьи 119 АПК ПМР, поскольку данная статья содержит требования к решению о заключении или изменении договора, но не к содержанию решения о расторжении договора.

Возражая на довод кассационной жалобы ответчика о якобы некорректности формулировки суда первой инстанции «расторгнуть договор №51 долгосрочного пользования земельным участком на 99 лет, заключенный 12 декабря 2016 г. между Государственной администрацией г. Бендеры и ООО «Качество жизни», истец апеллирует к пункту 3 статьи 470 ГК ПМР и заключает, что поскольку приведенная норма носит императивный характер, обязательства сторон считаются прекращенными с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении договора и выполнении сторонами каких-либо действий, направленных на исполнение этого решения, в том числе, заключение соглашения о расторжении договора, не требуется.

В связи с изложенным, ГА г. Бендеры просит решение Арбитражного суда от 25 июля 2022 года по делу №493/22-04 оставить без изменения, а кассационную жалобу ООО «Качество жизни» без удовлетворения.

**Арбитражный суд кассационной инстанции**, изучив материалы дела, оценив доводы кассационной жалобы и отзыва на нее, заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, проверив в порядке статьи 149 АПК ПМР правильность применения норм материального и процессуального права при принятии решения по делу, законность и обоснованность решения в полном объеме, считает, что кассационную жалобу следует оставить без удовлетворения, а решение от 25 июля 2022 года по делу №493/22-04 без изменения, по следующим основаниям.

Как правомерно установлено судом первой инстанции и подтверждается материалами дела, 12 декабря 2016 года между ГА г. Бендеры, как Землевладельцем и ООО «Качество жизни», как Землепользователем, заключен договор №51 долгосрочного пользования земельным участком сроком на 99 лет.

Согласно пункту 1 данного договора Землевладелец передает, а Землепользователь принимает в долгосрочное пользование сроком на 99 лет земельный участок, расположенный по адресу: г. Бендеры, ул. Советская, 10/1, на основании Решения Государственной администрации №1942 от 09 декабря 2016 года.

В соответствии с подпунктом в) пункта 2 договора, целевое назначение земельного участка – под строительство торговых павильонов. При этом срок сдачи блокированных торговых павильонов с благоустройством прилегающей территории в эксплуатацию в соответствии с пунктом 5 Решения ГА г. Бендеры №1942 от 09 декабря 2016 года «О предоставлении ООО «Качество жизни» в долгосрочное пользование на 99 лет земельного участка по ул. Советской (от площади перед автовокзалом по ул. Гагарина), в районе жилого дома №8, под строительство торговых павильонов, о продлении срока строительства, присвоении почтового адреса и кадастрового номера, и о внесении изменений в Решение Государственной администрации № 912 от 11.07.2013 года» определен до 01 января 2020 года.

Ввиду того, что до указанного числа ответчиком не были совершены действия, направленные на целевое использование предоставленного ему в долгосрочное пользование земельного участка, истец, руководствуясь подпунктом в) пункта 19 договора №51 от 12 декабря 2016 года, обратился в арбитражный суд с иском о расторжении такового.

Суд первой инстанции, удовлетворяя исковые требования ГА г. Бендеры, пришел к выводу о доказанности истцом факта нарушения ответчиком обязательств, вытекающих из подпункта а) пункта 18 договора, поскольку ответчик свои обязательства по использованию земельного участка в соответствии с его целевым назначением и условиями его предоставления не исполнил, доказательств осуществления строительства объекта недвижимости, под который предоставлен земельный участок, и сдачи его в эксплуатацию согласно требованиям СНиП 12-01-2015 не представил.

Кассационная инстанция находит приведенные выводы суда первой инстанции обоснованными, сделанными при полном выяснении обстоятельств, имеющих значение для дела, а также вследствие правильного применения норм материального и процессуального права.

Так, в силу части второй пункта 3 статьи 2 ГК ПМР отношения по использованию природных ресурсов и охране окружающей среды регулируются гражданским законодательством, если земельным законодательством не предусмотрено иное.

В силу статьи 281 ГК ПМР лицо осуществляет принадлежащие ему права пользования земельным участком на условиях и в пределах, установленных законом или договором с уполномоченными государственными или муниципальными органами.

В соответствии с положениями статьи 286 ГК ПМР лицо, которому земельный участок предоставлен в долгосрочное пользование, осуществляет владение и (или) пользование этим участком в пределах, установленных законом, иными правовыми актами и договором о долгосрочном землепользовании.

Земельным кодексом ПМР, в частности подпунктом а) пункта 6 статьи 23 закреплено, что лицо, которому земельный участок предоставлен в долгосрочное пользование осуществляет владение и пользование этим участком в пределах и целях, установленных законами, иными нормативными правовыми актами ПМР и решением органа Государственного управления, местного органа власти или органа местного

самоуправления, в ведении которых находятся вопросы предоставления земельных участков в такое пользование.

Таким образом, исходя из приведенных законодательных положений, ООО «Качество жизни», будучи лицом, которому земельный участок предоставлен в долгосрочное пользование, обязано было осуществлять владение и (или) пользование этим участком в целях, установленных как договором с уполномоченным государственным органом о долгосрочном землепользовании, так и решением органа государственного управления.

В рассматриваемом случае цель использования ответчиком предоставленного ему в долгосрочное пользование земельным участком определена как в подпункте в) пункта 2 договора №51 долгосрочного пользования земельным участком на 99 лет от 12 декабря 2016 года, заключенного с ГА г. Бендеры, так и в пункте 2 Решения ГА г. Бендеры №1942 от 09 декабря 2016 года «О предоставлении ООО «Качество жизни» в долгосрочное пользование на 99 лет земельного участка по ул. Советской (от площади перед автовокзалом по ул. Гагарина), в районе жилого дома №8, под строительство торговых павильонов, о продлении срока строительства, присвоении почтового адреса и кадастрового номера, и о внесении изменений в Решение Государственной администрации № 912 от 11.07.2013 года»: под строительство торговых павильонов.

Судом первой инстанции в результате полного и всестороннего исследования представленных в материалы дела доказательств, обоснованно установлено, что ответчик в нарушение взятого на себя обязательства по договору №51 долгосрочного пользования земельным участком сроком на 99 лет от 12 декабря 2016 года (пп. а) п. 18) не использовал земельный участок в соответствии с целевым назначением: в срок до 01 января 2020 года не построил и не сдал в эксплуатацию торговые павильоны с благоустройством прилегающей территории.

При таких обстоятельствах, установив не только наличие договорных отношений между уполномоченным государственным органом и юридическим лицом, но и факт неисполнения ООО «Качество жизни» принятых на себя обязательств, суд, вопреки доводам кассационной жалобы ответчика, обоснованно пришел к выводу о том, что к сложившимся правоотношениям сторон подлежат применению общие положения Главы 29 ГК ПМР, регулирующие порядок изменения и расторжения договоров.

Тем более, что действующим земельным законодательством не установлены какие-либо специальные основания для расторжения договора долгосрочного пользования земельным участком нежели те, которые закреплены в статье 467 ГК ПМР.

По смыслу статьи 467 ГК ПМР договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных кодексом, законом или договором. 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 ГК ПМР).

Во исполнение приведенных норм материального права истец направил в адрес ответчика сопроводительным письмом от 26 мая 2022 года № 01-02/4048 соглашение о расторжении договора от 12 декабря 2016 года №51 долгосрочного пользования земельным участком, указав, что рассмотреть данный документ необходимо в течение пяти дней.

Письмом за №18 от 02 июня 2022 года, направленным в адрес ГА г. Бендеры, ООО «Качество жизни» выразило отказ от подписания соглашения о расторжении договора.

Приведенные обстоятельства свидетельствуют о правомерности рассмотрения судом вопроса о расторжении договора №51 долгосрочного пользования земельным участком сроком на 99 лет от 12 декабря 2016 года по требованию одной из его сторон.

Установив в ходе судебного разбирательства факт неиспользования ответчиком предоставленного ему в долгосрочное пользование земельного участка в соответствии с целевым назначением, а также наличие такого предусмотренного указанным договором основания для его прекращения как неиспользование в течение одного года предоставленных земель (пп. в) п.18), суд вынес решение об удовлетворении требований истца, что в полной мере корреспондирует подпункту б) пункта 2 статьи 467 ГК ПМР.

Ввиду этого подлежит отклонению довод ООО «Качество жизни» о том, что из содержания оспариваемого судебного акта не ясно на основании какого подпункта пункта 2 статьи 467 ГК ПМР суд вынес решение о расторжении договора.

Подлежащим отклонению полагает кассационная инстанция и довод подателя жалобы о том, что вследствие отмены Распоряжением Правительства ПМР №371р от 22 апреля 2022 года Решения ГА г. Бендеры №1942 от 09 декабря 2016 года ответчиком не нарушено указанное в нем требование о выполнении строительства торговых павильонов к определенному сроку.

Так, согласно поименованному Решению ГА г. Бендеры ответчик обязан был построить и ввести в эксплуатацию торговые павильоны задолго до даты отмены ненормативного правового акта Распоряжением Правительства ПМР, а именно – до 01 января 2020 года. Следовательно, правовых оснований для того, чтобы считать данное обязательство ненарушенным по состоянию на 22 апреля 2022 года (дата вынесения Распоряжения Правительства ПМР №371р), не имеется.

Необоснованным и подлежащим отклонению считает суд кассационной инстанции довод ООО «Качество жизни» относительно некорректности резолютивной части решения со ссылкой на статью 119 АПК ПМР. Данная статья, как справедливо отметил истец, устанавливает требования исключительно к резолютивной части решения об изменении или расторжении договора, но никак ни о расторжении.

Общие же требования к резолютивной части решения закреплены в пятой части пункта 2 статьи 116 АПК ПМР. Так, резолютивная часть решения должна содержать выводы об удовлетворении или отказе в удовлетворении каждого заявленного искового требования.

Проверка резолютивной части оспариваемого решения позволяет констатировать ее полное соответствие указанной процессуальной норме, поскольку содержит вывод суда об удовлетворении заявленного истцом требования о расторжении договора.

Помимо прочего, исходя из того, что предметом спора, разрешенного судом в рамках производства по настоящему делу, являлось расторжение договора, а не прекращение права долгосрочного землепользования, суд кассационной инстанции отклоняет и доводы жалобы о неприменении судом норм материального права, которые подлежат применению при прекращении права землепользования, а именно норм Главы 9 ЗК ПМР.

С учетом изложенного, правоверность и обоснованность решения суда первой инстанции, по мнению кассационной инстанции, очевидна. Оснований для иных выводов – не имеется.

Нарушений норм процессуального права, допущенных судом первой инстанции, которые могли бы привести к вынесению неправильного решения и послужить основанием для изменения или отмены судебного акта (пункт 2 статьи 152 АПК ПМР), кассационной инстанцией не усматривается.

Не усматривает суд кассационной инстанции и нарушений норм процессуального права, являющихся безусловным основанием к отмене решения суда первой инстанции в силу пункта 3 статьи 152 АПК ПМР.

Таким образом, суд кассационной инстанции полагает, что правовые основания для удовлетворения кассационной жалобы и отмены обжалуемого судебного акта в части отсутствуют, в связи с чем, кассационную жалобу следует оставить без удовлетворения.

Руководствуясь пунктом 1) статьи 151, статьей 153 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики, суд кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР

#### **Постановил:**

Оставить решение Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики от 25 июля 2022 года по делу №493/22-04 без изменения, а кассационную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Качество жизни», без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и обжалованию не подлежит.

Судья,  
заместитель Председателя  
Арбитражного суда ПМР

О.А. Шидловская