

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

« 25 » июля 2022 года

Дело №493/22-04

г.Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Романенко А.П., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление Государственной администрации г.Бендеры (г.Бендеры, ул.Ленина, 17) к ООО «Качество жизни» (г.Бендеры, ул.Советская, 23) о расторжении договора,

при участии в судебном заседании представителя истца – Русаквой Е.В. по доверенности от 20/09/2021г №01-19/1736, представителя ответчика – Малышкина В.В. по доверенности от 02/02/2022г №7,

установил: Государственная администрация г.Бендеры обратилась в Арбитражный суд ПМР с иском к ООО «Качество жизни» о расторжении договора, обосновав свои требования следующими обстоятельствами.

На основании Решения Государственной администрации города Бендеры от 9 декабря 2016 года № 1942 между истцом и ответчиком заключен договор № 51 долгосрочного пользования земельным участком сроком на 99 лет от 12 декабря 2016 года. В рамках указанного договора ответчику предоставлен в долгосрочное пользование сроком на 99 лет земельный участок, расположенный по адресу, г. Бендеры, ул. Советская, 10/1, площадью 0,1380 га. Целевое назначение земельного участка - под строительство торговых павильонов. Пунктом 5 Решения № 1942 было предписано по окончании работ в срок до 1.01.2020 года сдать блокированные торговые павильоны с благоустройством прилегающей территории в эксплуатацию в установленном порядке. Однако, ООО «Качество жизни» в установленные срок не завершило строительство торговых павильонов, и соответственно, не сдало объект в эксплуатацию. В то же время, договором были определены права и обязанности каждой из сторон. Так, одной из основных обязанностей землепользователя согласно подпункту а) пункта 18 Договора № 51 является эффективное использование земельного участка в соответствии с целевым назначением и условиями его предоставления. На основании подпункта в) пункта 19 данного Договора он может быть прекращен в случае неиспользования земель в течении одного года.

На предложение государственной администрации о расторжении договора № 51 ответчик ответил отказом.

В связи с изложенным истец просит расторгнуть договор № 51 долгосрочного пользования земельным участком сроком на 99 лет, заключенный 12 декабря 2016 года между истцом и ответчиком.

Ответчик иск не признал, просил отказать в его удовлетворении. В обоснование своей позиции ответчик указывает на то, что истцом не соблюдены нормы главы 9 Земельного кодекса ПМР, регулирующие порядок прекращения права долгосрочного

пользования земельными участками и изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Суд, рассмотрев материалы дела, выслушав объяснения представителей истца и ответчика, исследовав представленные доказательства, находит требования истца законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, на основании Решения Государственной администрации города Бендеры от 09/12/2016 года №1942 «О предоставлении ООО «Качество жизни» в долгосрочное пользование сроком на 99 лет земельного участка по ул. Советской (от площади перед автовокзалом) до 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» между истцом и ответчиком 12/12/2016г заключен договор №51 долгосрочного пользования земельным участком сроком на 99 лет.

По условиям вышеназванного договора ответчику предоставлен в долгосрочное пользование сроком на 99 лет земельный участок, расположенный по адресу, г. Бендеры, ул. Советская, 10/1, площадью 0,1380 га (п.1). Пунктом 2 договора (п.п. в) определено целевое назначение предоставленного земельного участка – под строительство торговых павильонов.

Заключив указанный договор, ответчик принял на себя обязательство эффективно использовать участок в соответствии с его целевым назначением и условиями его предоставления (п.п. а) п.18 договора).

Одним из условий предоставления земельного участка ответчику, как следует из п.5 Решения Государственной администрации города Бендеры от 09/12/2016 года №1942, являлось условие об окончании работ в срок до 01/01/2020г и сдаче в эксплуатацию в установленном порядке блокированных торговых павильонов с благоустройством прилегающей территории.

СНиП 12-01-2015 «Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов. Общие положения» (утв. Приказом Министерства экономического развития Приднестровской Молдавской Республики от 13/03/2015г №89) определяет законченный строительством объект как «объект, на котором выполнены и приняты в соответствии с требованиями проекта и нормативных документов все строительные-монтажные работы, а также пуско-наладочные и другие работы по подготовке его к вводу в эксплуатацию». «Ввод объекта в эксплуатацию – совокупность действий, состоящая из получения заказчиком в установленном данными нормами порядке разрешения к объекта в эксплуатацию; включения объекта в государственную статистическую отчета о принятых в эксплуатацию объектах; передачи заказчиком недвижимого имущества либо долей общего недвижимого имущества инвесторам по актам о выполнении условия договоров инвестирования строительства (в случаях когда заказчик и инвестор разные лица), а также начало эксплуатации объекта в соответствии с его назначением» (ч.9, 12 п.3 СНиП 12-01-2015).

Как установлено в судебном заседании, ответчик свои обязательства по использованию земельным участком 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 ответчиком не представлено. Напротив, факт того, что строительство торговых павильонов не осуществлено, ответчиком признан в судебном заседании и, в совокупности с отсутствием допустимых доказательств обратному, суд считает данный факт установленным на основании п.1 ст.45 и п.3 ст.62 АПК ПМР.

Довод ответчика о проведении подготовительных работ судом отклоняется, поскольку никаких доказательств данному утверждению не представлено. Отсутствие доказательств проведения ответчиком строительных работ на предоставленном земельном участке свидетельствует также о неиспользовании ответчиком земельного участка по целевому назначению.

На основании изложенного суд приходит к выводу о доказанности истцом факта нарушения ответчиком обязательств, вытекающих из п.п. а) п.18 договора.

Согласно пункта 2 статьи 467 Гражданского кодекса ПМР по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: а) при существенном нарушении договора другой стороной; б) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Подпунктом в) пункта 19 заключенного сторонами договора он может быть прекращен в случае не использования в течении одного года предоставленных земель.

Ответчиком не представлено доказательств выполнения на предоставленном участке каких-либо строительных работ, следовательно, отсутствуют доказательства использования ответчиком данного участка с момента его предоставления (12/12/2016г), т.е. в течении более чем одного года.

При изложенных обстоятельствах, суд приходит к выводу о доказанности истцом наличия предусмотренных договором №51 долгосрочного пользования земельным участком №51 от 12/12/2016г оснований для его расторжения.

Согласно пункту 2 статьи 469 Гражданского кодекса ПМР требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок.

Из материалов дела следует, что истец письмом от 26 мая 2022 года № 01-02/4048 в адрес ответчика направлено предложение о расторжении договора № 51 от 12/12/2016г с приложением соглашения о расторжении. От подписания соглашения ответчик отказался, направив 03 июня 2022 года в адрес истца письменный ответ. Таким образом, названные документы подтверждают соблюдение истцом установленного п.2 ст.467 ГК ПМР досудебного порядка урегулирования спора и опровергают доводы ответчика в этой части.

Подлежат отклонению как необоснованные доводы ответчика об отсутствии у истца оснований для расторжения договора со ссылками на нормы Главы 9 Земельного кодекса ПМР ввиду следующего. В настоящем деле предметом спора является расторжение договора, а не прекращение права пользования землей. Соответственно, предмет доказывания по делам о расторжении договора по требованию одной из сторон определяется исходя из положений пункта 2 статьи 467 ГК ПМР. В частности, к числу фактов, входящих в предмет доказывания по делам о расторжении договора по требованию одной из сторон относится установление одного из обстоятельств, с которыми закон или договор связывают возможность досрочного расторжения договора по требованию одной из сторон. В этой связи, как правомерно указывает на это в своих пояснениях истец, к возникшим из договора правоотношениям сторон и к рассматриваемому спору подлежат применению нормы ГК ПМР, поскольку именно он, его глава 29, регулирует расторжение договора, в том числе основания и порядок его расторжения, тогда как нормы главы 9 Земельного кодекса ПМР таких нормоположений не содержат и регулируют иные правоотношения. Проверка наличия установленных нормами главы 9 Земельного кодекса ПМР оснований прекращения права пользования (владения) землей, не входят в круг обстоятельств, подлежащих исследованию в ходе рассмотрения судом спора о расторжении договора на право долгосрочного пользования земельным участком.

На основании изложенного суд удовлетворяет требования истца в полном объеме.

Расходы по оплате госпошлины, по правилам ст.84 АПК ПМР, относятся судом на ответчика.

Руководствуясь ст.ст.84, 113-116, 122 АПК ПМР Арбитражный суд ПМР

решил:

Исковые требования Государственной администрации г.Бендеры удовлетворить.

Расторгнуть договор №51 долгосрочного пользования земельным участком сроком на 99 лет, заключенный 12 декабря 2016 года между Государственной администрацией г.Бендеры и ООО «Качество жизни».

Взыскать с ООО «Качество жизни» через налоговую инспекцию по г.Бендеры в доход республиканского бюджета государственную пошлину в размере 1450 рублей.

Решение может быть обжаловано в течении 15 дней после принятия.

Судья

А.П. Романенко