PIGD №2-18000801-23-2-05042024
Дело №3-28/2024

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ ЗАКОНА

Резолютивная часть решения оглашена 31 октября 2025 года в мун. Комрат.

Мотивированное решение по делу составлено 05 февраля 2026 года в мун. Комрат.

Суд Комрат, местонахождение мун. Комрат (Центральный офис)
в составе:
Председательствующего, Судьи, наделенного полномочиями по рассмотрению административных исков — Храпаков В.Ф.,
секретарей судебного заседания: — Кеся Н., Ангельчева М.,

с участием:
представителя истца — Прокопович К.,
представителя ответчика, адвоката — Манолаке А.,
переводчика — Икизли Т.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по административному иску Агентства Публичной Собственности к S.R.L. «SPERANȚA», с третьим лицом, Министерством финансов:

- о расторжении договора купли-продажи кинотеатра «ILDÎZ», г. Вулкэнешть, на инвестиционном конкурсе, №85 от 09.01.2013 года, заключенного между Агентством Публичной Собственности и S.R.L. «SPERANȚA», с изменениями, внесенными в договор на основании соглашения №1 от 25.06.2014 года;

- об обязании S.R.L. «SPERANȚA» возвратить в собственность государства, в лице Агентства Публичной Собственности, объект договора купли-продажи №85 от 09.01.2013 года - кинотеатр «ILDÎZ», ***** кадастровый номер *****, площадью по земле – ***** кв.м.;

- об исправлении записи в Реестре недвижимого имущества, посредством регистрации права собственности за Республикой Молдова на строение с кадастровым номером *****, расположенном в *****

У С Т А Н О В И Л:

15 февраля 2018 года, истец Агентство Публичной Собственности, обратился в Суд Комрат с вышеуказанным административным иском к S.R.L. «SPERANȚA»:

- о расторжении договора купли-продажи кинотеатра «ILDÎZ», г. Вулкэнешть, на инвестиционном конкурсе, №85 от 09.01.2013 года, заключенного между Агентством Публичной Собственности и S.R.L. «SPERANȚA», с изменениями, внесенными в договор на основании соглашения №1 от 25.06.2014 года;

- об обязании S.R.L. «SPERANȚA» возвратить в собственность государства, в лице Агентства Публичной Собственности, объект договора купли-продажи №85 от 09.01.2013 года - кинотеатр «ILDÎZ», ***** кадастровый номер *****, площадью по земле – ***** кв.м.;

- об исправлении записи в Реестре недвижимого имущества, посредством регистрации права собственности за Республикой Молдова на строение с кадастровым номером *****, расположенном в *****.

Фактические и правовые основания административного иска.

По результатам инвестиционного конкурса, объявленного в Официальном мониторе РМ №222-227 от 26.10.2012 г. по решению Комиссии по проведению коммерческих и инвестиционных конкурсов по приватизации публичного имущества от 07.12.2012 г., 09 января 2013 года между Агентством Публичной Собственности и S.C. «SPERANȚA» S.R.L. был заключен договор купли-продажи №85 от 09.01.2013 кинотеатра «ILDÎZ» *****.

Согласно контракту № 85 от 09.01.2013 г. в дополнение к цене 730 000 лей, S.C. «SPERANȚA» S.R.L. обязалось произвести капитальные инвестиции из собственных средств в размере 2 200 000 леев в течение 3 лет.

Соглашением № 1 от 25.06.2014 г. к договору о купли-продажи № 85 от 09.01.2013 г. были внесены изменения в Инвестиционную программу, не затронув объемы и конечные сроки исполнения.

Окончательный срок исполнения инвестиции согласно договору купли-продажи №85 от 09.01.2013 кинотеатра «ILDÎZ» г.Вулканешты был установлен 31.12.2015г.

Согласно Инвестиционной программе, составная часть Договора, SRL «SPERANȚA» взяло обязательство осуществить инвестиции:

1. Реконструкция и капитальный ремонт кинотеатра - 700 000 леев, в том числе: реконструкция и внутренний и внешний ремонт здания; демонтаж, закупка и установка кровли, полов, дверей и окон; ремонт инженерных объектов (водопровод, отопление, электросети, вентиляция, кондиционирование).

2. Обновление оборудования и мебели - 1 464 000 леев, в том числе: приобретение и установка фасадного стекла; внутренние работы и монтаж

санитарно-технического оборудования; приобретение и установка видео кинопроекционного оборудования и звуковой и световой системы - приобретение и установка оборудования и мебели для инфраструктуры помещении в зависимости от их использования, приобретение оборудования и использование котельной; приобретение и установка кондиционеров

3. Обустройство прилегающей территории - 36 000 леев, включая: установку рекламы (название кинотеатра, репертуар); озеленение и освещение прилегающей территории; обустройства парковки автомобилей.

Согласно п.5.5 Договора S.R.L. «SPERANȚA» также взяло на себя дополнительные обязательства, касающиеся частичного сохранения профильного предназначения с открытием кинозала минимум на 50-70 мест, создания минимум 7-10 рабочих мест с момента начала работы культурного комплекса; открытия подразделений для общественного предназначения (парикмахерская, мастерская по ремонту обуви и одежды, бытовой техники) открытия или сдачи в аренду помещений для коммерческой деятельности офисов, обеспечение охраны окружающей среды.

Из общего объема инвестиции, взятых на себя S.R.L. «SPERANȚA», Комиссией по проведению коммерческих и инвестиционных конкурсов по приватизации публичного имущества (протокол № 59 от 29.06.2016 г.) были утверждены только инвестиции в размере 930,64 тыс. леев, осуществленные в 2014 году по ремонту крыши и текущему ремонту помещения для коммерческого предназначения. S.R.L. «SPERANȚA», не исполнив инвестиции в соответствии с указаниями Инвестиционной программы (основные работы связанные с реконструкцией кинотеатра, обустройство кинозала минимум ш 50-70 мест, открытие подразделений для общественного предназначения создание новых рабочих мест и т.д., не было подтверждено, что работы на сумму, 1359,47 тыс. леев были выполнены в соответствии с программой и не были приняты Комиссией по проведению коммерческих и инвестиционных конкурсов по приватизации публичного имущества (протокол № 72 от 28.12.2017).

Учитывая, что срок исполнения инвестиционных обязательств истек, а S.R.L. «SPERANȚA» не осуществило инвестиции, взятые на себя в соответствии с указанными в Инвестиционной программе, Комиссия приняла решение инициировать процедуры расторжения/прекращения договора купли-продажи №85 от 09.01.2013 г. в связи с неисполнением договорных обязательств.

Данное решение было доведено до ответчика. Истец в качестве правовых оснований делает ссылку на ч.(2) ст.572 ГК РМ, и ст.735 ГК РМ.

Таким образом, в результате неисполнения Агентство Публичной Собственности, в качестве кредитора было лишено возможности получить то, что рассчитывали получить в результате исполнения договора, а именно инвестиции в кинотеатр «ILDÎZ» *****, кадастровый номер ***** с общей площадью - ***** $м^2$ в сумме 2200000 лей в качестве основного капитала,

направленного на реконструкцию и капитальный ремонт кинотеатра, обновления оборудования и мебели, оснащение комплекса кинозалом на не менее 50-70 мест, оборудованием и техникой, соответствующей его деятельности, озеленение прилегающей территории, создание подразделений для общественного предназначения и.т.д.

Данные инвестиции в сроки, объеме и указанных направлениях не были реализованы S.R.L. «SPERANȚA».

Соответственно, существенным считается любое неисполнение должником своих обязательств, которое не позволило кредитору получить результат, на который он рассчитывал при заключении договора. Неисполнение договора связано с виновностью S.R.L. «SPERANȚA» в игнорировании договорных условий, что не дает оснований думать, что они будут исполнят взятые на себя обязательства в будущем.

Согласно п.7.2 договора купли-продажи № 85 от 09.01.2013 г. в случае, когда Покупатель не исполняет инвестиционные обязательства, взятые согласно Инвестиционной программы и/или нарушает сроки исполнения инвестиционных обязательств на более чем 90 дней, Агентство публичной собственности вправе начать процедуру по расторжению.

На основании вышеизложенного, с целью урегулирования спора в досудебном порядке, на основании п.п. 5.4; 7.2; 7.5; 7.6 договора, ст.737 ГК РМ, Агентство публичной собственности заявлением № 05-05-79 от 24.01.2018 г. определило расторгнуть договор купли-продажи № 85 от 09.01.2013 г., с изменениями, которые были внесены согласно дополнительному соглашению №1 от 25.06.2014 г., требуя у S.R.L. «SPERANȚA», в течении 10 дней с даты его получения, возвратить в собственность государства, в лице Агентства публичной собственности, объект договора купли-продажи №85 от 09.01.2013 г.: Кинотеатр «ILDÎZ», *****, кадастровый номер *****, с общей площадью -***** м2. Заявление о расторжении договора было получено S.R.L. «SPERANȚA» – 26.01.2018 г., что подтверждается уведомлением о получении (приложено). Соответственно до 06.02.2018г. S.R.L. «SPERANȚA» должно было возвратить в собственность государства, объект договора купли-продажи №85 от 09.01.2013 г.: Кинотеатр «ILDÎZ» *****, кадастровый номер ***** с общей площадью -***** м2, что не было сделано до момента подачи настоящего иска. Согласно ст.737 ГК РМ, расторжение договора обратной силой осуществляется путем письменного заявления другой стороне. Относительно срока расторжения договора, согласно ст.741 ГК РМ, если стороны не пришли к согласию в отношении срока для расторжения договора обратной силой, правомочное лицо может установить другой стороне разумный срок для расторжения обратной силой. В соблюдении указанных положений, Агентство публичной собственности заявлением №05-05-79 от 24.01.2018г. предоставило S.R.L. «SPERANȚA» 10 дней для расторжения договора купли-продажи №85 от

09.01.2013г. В связи с игнорированием S.R.L. «SPERANȚA» заявления о расторжении (№05-05-79 от 24.01.2018г.) договора купли-продажи №85 от 09.01.2013г., Агентство публичной собственности прибегло к восстановлению нарушенного права через суд. Исходя из положения п.58 Положения о коммерческих и инвестиционных конкурсах по приватизации государственного имущества, утвержденного Постановлением Правительства №919 от 30.07.2008г. и п.7.5 договора, в случае расторжения договора по вине покупателя, вложенные инвестиции и гарантия участия в размере 200 000 лей не возвращаются.

Восстановление положения сторон, имеющее место до заключения договора, расторжение, которое предъявлено, возможна только в отношении цены уплаченной покупателем в государственный бюджет в размере 530 000 лей. (730 000 лей цена объекта - 200 000 лей гарантия участия) (л.д.1-4, том I).

02 апреля 2018 года ответчик, S.R.L. «SPERANȚA» подал в Суд Комрат письменный отзыв на иск, в соответствии с которым просил суд отклонить требования иска, по следующим основаниям.

09.01.2013 г. между Агентством Публичной Собственности в качестве продавца и S.C. "SPERANŢA" S.R.L. в качестве покупателя, был заключен Договор №85 купли-продажи кинотеатра «ILDÎZ».

В дополнение к обязательству по оплате приобретаемой недвижимости, S.C. «Speranţa» S.R.L. взяла на себя обязательство осуществить капитальные вложения из собственных средств в размере 2 200 000 лей, в соответствии с Инвестиционной программой, по взаимному согласию договаривающихся сторон.

В соответствии со ст.8 Гражданского кодекса, Гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, а ст.514 из этого же законодательного акта предусматривает, что обязательства возникают из договора, неправомерного действия (вследствие причинения вреда), любого другого акта или деяния, в силу которых могут в соответствии с законом возникать обязательства.

В силу ст.666 Гражданского кодекса, Договором признается соглашение двух или более лиц об установлении, изменении или прекращении правоотношений, к нему применяются нормы о сделках.

Также, в соответствии со ст.512 ГК, в силу обязательственного отношения кредитор имеет право требовать от должника производства исполнения, а должник обязан произвести его. Также, согласно ч.(2) ст.572 ГК, обязательства должны исполняться надлежащим образом, добросовестно, в установленном месте и в установленное время.

Согласно положениям, ст.733 ГК, договор не может быть расторгнут обратной силой или с последствиями на будущее либо отозван иначе как по основаниям, предусмотренным законом, или по соглашению сторон.

В соответствии с положениями ст.735 ч.(1) и (2) из этого же законодательного акта, одна из сторон может расторгнуть договор обратной силой, если другой стороной допущено существенное неисполнение. Для определения существенного неисполнения принимаются во внимание, в частности, следующие обстоятельства: a) неисполнение в значительной степени лишает кредитора того, чего он ожидал от исполнения договора, за исключением случая, когда должник докажет, что не предвидел и не мог разумно предвидеть такой результат; b) точное исполнение обязанности относится к существу договора: c) неисполнение является умышленным или совершенным вследствие тяжкого проступка; d) неисполнение дает основание кредитору предполагать, что он не может рассчитывать на исполнение договора в будущем.

В то же время, в соответствии с положениями п.5.6 указанного договора, покупатель обязуется обеспечить проведения ежегодного аудита инвестиций специализированным учреждениям, согласованным с продавцом. В данном контексте, S.C. Speranţa S.R.L. представила два Отчета о фактических результатах за 2014 и 2015 годы, выполненные специализированной аудиторской компанией S.C. «Brio Prim» S.A., согласованной с продавцом.

Согласно предоставленным отчетам S.C. «Speranţa» S.R.L. осуществила за 2014 год инвестиции в размере 102,26%, а за 2015 год инвестиции в размере 104,1%, что составляет сумму 2 290 122 лей, которая превышает установленную сумму инвестиций на 90 000 лей. В данном смысле очевидно, что S.C. Speranţa S.R.L. добросовестно выполняет все обязательства, принятые по Договору купли-продажи кинотеатра «Ildîz», в результате чего Агентство публичной собственности не имеет права, ни по условиям договора, ни по положениям действующего законодательства, требовать от S C. Speranţa S.R.L. расторжения договора купли-продажи кинотеатра «Ildîz».

Также, согласно положениям, п.7.6 договора, сторона, прекращающая или расторгающая договор, обязана уведомить в письменной форме, заказным письмом, по адресу, указанному в договоре, другую сторону о расторжении договора с указанием неисполненного обязательства. Если обязательство будет исполнено в течение 10 дней со дня отправки уведомления, настоящий договор не может быть расторгнут.

Данное положение договора были проигнорированы Агентством публичной собственности. В связи с этим, принимая во внимание вышеупомянутое исковое заявление, поданное Агентством государственной собственности к S.C. Speranţa” S.R.L. о расторжении Договора купли-продажи

кинотеатра «Ildîz» подлежит отклонению как необоснованное и незаконное как указывает, сторона ответчика (л.д.28-30, том I)

04 мая 2018 года представитель третьего лица, Министерства финансов, подал в Суд Комрат письменный отзыв на иск, в соответствии с которым разрешение требований иска оставил на усмотрение суда, указав следующее.

Истец обосновывает требования по положениям договора купли-продажи №85 от 09.01.2013 г., согласно ст.ст. 572,737 и 741 ГК и ст.ст.38, 166-167 ГПК.

Согласно ст.67-68 ГПК исходит, что лицо имеющее интерес в деле, возбужденном между другими лицами, может вступить в процесс в качестве третьего лица на стороне истца или ответчика до окончания судебного разбирательства в первой инстанции, если вынесенное решение может повлиять на его права или обязанности по отношению к одной из сторон. Данные лица, пользуются процессуальными правами и несут процессуальные обязанности стороны, к которой они присоединяются, кроме права на изменение основания и предмета иска, увеличение или уменьшение размера исковых требований, а также на отказ от иска, на признание иска или заключение мирового соглашения, предъявление встречного иска или требование принудительного исполнения решения, определения или постановления судебной инстанции.

Следовательно, третье лицо, не заявляющие самостоятельных требований на предмет спора, выражает свою позицию по отношению к предмету спора в той мере, в которой вынесенное решение может повлиять на его права или обязанности по отношению к одной из сторон.

При таких обстоятельствах, исходя из положения ст.2 Закона «об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении» № 121 от 04.05.2007 г, в качестве продавца публичной собственности государства выступает Агентство публичной собственности.

В том же порядке, ст. 7 п. (2) вышеупомянутого закона указывает, что органом, уполномоченным осуществлять управление публичной собственностью государства и ее разгосударствление, является Агентство публичной собственности.

Согласно Главам V и VI вышеуказанного нормы, меры и действия, связанные с отчуждением государственного имущества, а также пост приватизационный контроль за соблюдением покупателями договорных условий и правовых положений, осуществляются государственным органом, наделенным такими правами, - Агентством государственной собственности.

Исходя из условий договора купли-продажи № 85 от 09.01.2013 г., в совокупности с положениями ст.666 и ст.753 ч.(1) Гражданского кодекса, сторонами договора являются Агентство государственной собственности и «Speranţa» S.R.L., Министерство Финансов является третьим лицом данного соглашения. В части, касающейся финансовых средств, накопленных в

результате отчуждения публичной государственной собственности, положения ст.59 Закона «об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении» № 121 от 04.05.2007 г., указывает, что финансовые средства, полученные от управления публичной собственностью и ее разгосударствления, используются в соответствии с Законом о бюджете. Согласно п.49 из Постановления Правительства «об организации и проведении коммерческих и инвестиционных конкурсов по приватизации публичной собственности» №919 от 30.07.2008г. Денежные средства, полученные в результате приватизации на конкурсе публичной собственности государства, перечисляются в государственный бюджет.

В соответствии с Постановлением Правительства «об организации и функционировании Министерства финансов» № 696 от 30.08.2017, министерство управляет государственным бюджетом.

Следовательно необходимость участия Министерства в рассматриваемом споре продиктована исключительно тем, что финансовые средства, выплаченные после отчуждения государственного имущества, подлежат перечислению в государственный бюджет.

В данном контексте, представитель Министерства Финансов отметил, что письмом Государственного казначейства № 24/2-9/46 от 02.04.2018, подтверждается факт того, что на банковский счет Министерства финансов – Государственного казначейства №33114001, гл.211 §01 «Средства от приватизации публичной собственности государства» от «Speranţa» S.R.L., (ф/к 10026,1000029) было перечислена сумма 530 000,00 леи согласно платежному поручению №6 от 04 января 2013 года.

В то же время на банковский счет Министерства Финансов - Государственного казначейства № 33114001, гл. 211 §01 «Средства от приватизации публичной собственности государства», была перечислена сумма 200 000, 00 лей согласно платежному поручению №2 от 17 января 2013 года от Агентства публичной собственности (ф/к 1006601001090) с назначением платежа: «/121////////Перевод гарантия за участие „на конкурсе по приватизации кинотеатра Ildiz переведенный SRL Speranţa согласно платежному поручению №32 от 07.12.2012 г. и выписка из банка от 07.12.2012”

Дополнительно, в качестве управляющего государственным бюджетом Министерство Финансов считает целесообразным обратить внимание суда на то, что в некоторых делах, рассмотренных Европейским судом по правам человека против Республики Молдова, Государство было обязано вернуть бывшим владельцам как возвращенное в государственную собственность имущество, так и его рыночную стоимость, а также выплатить материальный и моральный ущерб, понесенный ими в результате экспроприации, примером тому может служить решение ЕСПЧ по делу S.R.L. «Dacia» против Республики Молдова от 24.02.2009г.

На основании вышеизложенного и принимая во внимание, что третье лицо не обладает специальными процессуальными правами (такими как отказ от иска, уменьшение или увеличение требований, признание иска), Министерство Финансов оставляет на усмотрение суда рассмотрение иска Агентства государственного имущества к "Speranţa" S.R.L. о расторжении договора купли-продажи и рассмотрения дела в отсутствии представителя Министерства Финансов (л.д.42-44 том I).

17 февраля 2022 года истец, Агентство Публичной Собственности, уточнил исковые требования, согласно которым просил расторгнуть договор купли- продажи №85 от 09.01.2013 года кинотеатра «ILDÎZ» *****, ул. Ленина 105 g, по инвестиционному конкурсу, с произведенными изменениями Соглашения №1 от 25.06.2014 года заключенные между Агентством Публичной Собственности (Agenţiei Proprietăţilor Publice) и S.C. «Speranţa» S.R.L. Обязать S.C. «Speranţa» S.R.L. возвратить в собственность Государства, в лице Агентством Публичной Собственности (Agenţiei Proprietăţilor Publice), предмет договора купли-продажи №85 от 09.01.2013 года кинотеатра «ILDÎZ» *****, кадастровый номер *****, площадью ***** кв.м. Дополнив требованием, обязать Агентство Государственных Услуг Кадастровую Службу, внести исправление в Реестр недвижимого имущества, путем регистрации права собственности на строение с кадастровым номером ***** расположенного в ***** по адресу ***** за Государством Республики Молдова

Четвертым пунктом данного заявления истец просил о применении мер по обеспечению иска (л.д. 184-189, том I).

17 февраля 2022 года Суд Комрат вынес определение, которым удовлетворил заявление истца Агентства Публичной Собственности о применении мер по обеспечению искового заявления и был наложен арест на строение Кинотеатра «ILDÎZ», расположенного в *****, *****, кадастровый номер *****, площадью ***** кв.м. (л.д.190-191, том I)

20 июня 2022 года представителем ответчика в судебном заседании S.R.L. «SPERANȚA» был подан отзыв на заявление об уточнении исковых требований (л.д.1-3, том II).

18 октября 2022 года Суд Комрат, офис Вулкэнешть, вынес решение, которым удовлетворил исковое заявление Агентства Публичной Собственности к S.R.L. «SPERANȚA»:

- о расторжении договора купли-продажи кинотеатра «ILDÎZ», г. Вулкэнешть, на инвестиционном конкурсе, №85 от 09.01.2013 года, заключенного между Агентством Публичной Собственности и S.R.L. «SPERANȚA», с изменениями, внесенными в договор на основании соглашения №1 от 25.06.2014 года;

- об обязании S.R.L. «SPERANȚA» возвратить в собственность государства, в лице Агентства Публичной Собственности, объект договора

купли-продажи №85 от 09.01.2013 года - кинотеатр «ILDÎZ», ***** кадастровый номер *****, площадью по земле – ***** кв.м.;

- об исправлении записи в Реестре недвижимого имущества, посредством регистрации права собственности за Республикой Молдова на строение с кадастровым номером *****, расположенном в ***** (л.д.140, том II).

21 октября 2022 года, представителем ответчика S.R.L. «SPERANȚA» было подано апелляционное заявление на вышеуказанное решение суда (л.д.142-143, том II).

19 февраля 2024 года, определением судебной коллегии Апелляционной палаты Комрат, апелляционная жалоба представителя ответчика S.R.L. «SPERANȚA» была удовлетворена. Решение суда Комрат офис Вулкэнешть от 20.06.2023 года, вынесенное по гражданскому делу по заявлению Иванова Натальи об установлении факта принятия наследства, отменено и дело было направлено на новое рассмотрение в суд Комрат в ином составе суда (л.д.41, 42-48, том III).

05 апреля 2024 года дело по административному иску Агентства Публичной Собственности к S.R.L. «SPERANȚA», с третьим лицом, Министерством финансов поступило в производство судьи Рэу С. (л.д.50, том III).

25 апреля 2024 года определением судьи Суда Комрат офис Чадыр-Лунга Рэу С. была отклонена компетенция и дело было передано для повторного распределения специализированному судье Суда Комрат, для рассмотрения по компетенции (л.д.52, том III).

02 мая 2024 года, дело по административному иску Агентства Публичной Собственности к S.R.L. «SPERANȚA», с третьим лицом, Министерством финансов поступило в производство судьи Храпаков В.Ф. (л.д.55, том III).

Представитель истца, Агентства Публичной Собственности, Прокопович К., на судебном заседании поддержал в полном объеме исковое заявление, с учетом уточненных исковых требований, по основаниям и доводам, указанным в иске.

На вопросы представителя ответчика, адвоката Манолаке А., пояснил, что протоколом №59 от 29.06.2019 года Комиссией по проведению коммерческих и инвестиционных конкурсов по приватизации публичной собственности были приняты работы на сумму в 930640 леев в 2014 году. Были проведены лишь работы, связанные с крышей и крыльцом кинотеатра. Ответчик не обеспечил, согласно п.5.5 договора, выполнение работ по реконструкции кинотеатра, созданию культурного комплекса кинотеатра, обустройству зала минимум на 50-70 мест, не было открыто подразделение общественного значения, парикмахерской, ателье по ремонту обуви, электрооборудования, сдача в найм помещений, не были созданы новые рабочие места, которые не были

выполнены согласно программе. Комиссия, прибыв на место, констатировала проведение Покупателем работ по демонтажу и бетонному покрытию крыши и территории, находящейся перед кинотеатром. SRL Speranta произвела в 2015 году инвестиции на 654020 леев, подтвержденные рапортом аудита. Также пояснила, что относительно инвестиций, предоставят фотографии, являющиеся составной частью и подтверждающие, что инвестиционная программа не была выполнена.

Представитель ответчика, S.R.L. «SPERANȚA», адвокат Манолаке А., на судебном заседании пояснил, что ответчик не признает иск, и просил отклонить административный иск как необоснованный, пояснив, что поддерживает ранее поданный письменный отзыв. Дополнительно отметил, что согласно рапорту эффективной констатации №10/16, предоставленному S.C. «Brio Prim» S.A., на л.3-4 указано, что были произведены следующие строительные работы и по благоустройству кинотеатра «Ildiz» *****:

- капитальный ремонт на общую сумму в 1016297 леев
- ремонт помещения магазина в здании кинотеатра на общую сумму 28793 леев
- обустройство территории кинотеатра на общую сумму 1005128 леев

Было приобретено оборудование и мебель на общую сумму 239904 леев, - это больше установленной суммы инвестиций на 90 000 леев.

Представитель третьего лица, Министерства Финансов, будучи надлежаще извещен о дате, месте и времени рассмотрения дела, **на судебное заседание не явился,** и не просил об отложении судебного заседания.

В связи с изложенным, на основании положений ст.218 п.d) Административного кодекса, суд рассмотрел дело в отсутствие неявившегося представителя третьего лица.

Рассмотрев по существу административный иск Агентства Публичной Собственности к S.R.L. «SPERANȚA», выслушав пояснения представителей сторон, исследовав представленные суду доказательства, **суд пришел к выводу о том, что указанный административный иск является обоснованным, как следствие, подлежит удовлетворению, по следующим мотивам.**

Фактические обстоятельства дела.

26 октября 2012 года, Агентством Публичной Собственности был объявлен инвестиционный конкурс по приватизации публичной собственности.

05 декабря 2012 года, S.R.L. «SPERANȚA» подало заявление об участии в инвестиционном конкурсе по приватизации публичной собственности кинотеатра «ILDÎZ» (л.д.47-48, том II)

09 января 2013 года, между Агентством Публичной Собственности, в качестве «продавца», и S.R.L. «SPERANȚA», в качестве «покупателя», был

заключен договор купли-продажи кинотеатра «ILDÎZ», г. Вулкэнешть, на инвестиционном конкурсе, который был зарегистрирован в реестре нотариальных актов нотариуса Бондарчук О. под №85 (л.д.6-11, том I).

В качестве приложения к договору купли-продажи кинотеатра «ILDÎZ», г. Вулкэнешть, на инвестиционном конкурсе, №85 от 09.01.2013 года, была предусмотрена Инвестиционная программа (л.д.12, том I).

25 июля 2014 года, между Агентством Публичной Собственности и S.R.L. «SPERANȚA», было заключено дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи от 09.01.2013 года, согласно которого подверглась изменениям в новой редакции Инвестиционная программа, являющаяся неотъемлемой частью договора купли-продажи от 09.01.2013 года (л.д.14-15, том I). Указанное дополнительное соглашение №1 от 25.07.2014 года к договору купли-продажи от 09.01.2013 года, было удостоверено в нотариальном порядке публичным нотариусом Бергий Е. (л.д.16, том I).

Специалистами отдела приватизации была произведена проверка исполнения обязательств, взятых на себя S.R.L. «SPERANȚA» на основании договора купли-продажи кинотеатра «ILDÎZ», расположенного в ***** о чем был составлен протокол проверки, согласно которого было установлено, что *S.C. «Speranţa» S.R.L. в 2014-2015 году произвело инвестиции на общую сумму 2290,12 лей в кинотеатр Ildîz *****, факт подтвержденный Аудиторской Компанией Brio Prim, Отчетами фактических констатаций № 11/15 и №10/16, однако не в соответствии с предписаниями Инвестиционной Программы, так как основные условия договора купли продажи №85 от 09.01.2013 г. Инвестор не обеспечил, согласно п.5.5, договора купли-продажи создание культурного комплекса оснащенного кинозалом на минимум 50-70 мест, с числом работников минимум 7-10 лиц и подразделений социального предназначения (парикмахерские, ателье по ремонту обуви и одежды, бытовой техники), сдачу в аренду помещений для осуществления коммерческой деятельности, офисов* (л.д.77-78 том II).

27 июля 2017 года, рабочей группой, представителем Министерства Культуры Матеевич Н., представителем Министерства Финансов Варбий Н. и представителем Отдела Приватизации Агентства Публичной Собственности Ермураки Н. была осуществлена проверка исполнения обязательств взятых на себя S.C. «Speranţa» S.R.L. на основании договора купли-продажи кинотеатра Ildîz ***** от 09.01.2013 года и был составлен протокол проверки исполнении взятых на себя обязательств S.C. «Speranţa» S.R.L. по договору купли продажи от 09.01.2013г. по результатам которого было установлено что: *S.C. «Speranţa» S.R.L. в 2015 года произвело инвестиции в сумме 654,02 лея, подтвержденные компанией Brio Prim аудиторским отчетом. Покупатель выполнил Инвестиционную Программу стоимостном выражении в сумме 2290,12 тысяч*

лей вместо 2200 тысяч лей, однако, не завершил реконструкцию кинотеатра, (л.д.79-80 том II)

Аудиторской компанией «Brio Prim» была осуществлена констатация по финансовой информации S.R.L. «SPERANȚA» в 2015 году за №11/15 (л.д.4-8, том II) и в 2016 году за №11/15 (л.д.9-28, том II).

Применимые нормы права.

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

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

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

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

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

В соответствии со ст.18 Административного кодекса к сфере общественного интереса относятся правопорядок, демократия, обеспечение прав и свобод лиц, а также их обязанности, удовлетворение социальных нужд, осуществление полномочий органов публичной власти, их надлежащее функционирование в рамках закона.

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

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

Оценка судебной инстанции.

Обсуждая обоснованность административного иска Агентства Публичной Собственности к S.R.L. «SPERANȚA», судебная инстанция приходит к следующим выводам.

Как было установлено в ходе административного судопроизводства, между истцом и ответчиком, в установленном законом порядке, 09 января 2013 года, между Агентством Публичной Собственности, в качестве «продавца», и S.R.L. «SPERANȚA», в качестве «покупателя», был заключен договор купли-продажи кинотеатра «ILDÎZ», г. Вулкэнешть, на инвестиционном конкурсе, который был зарегистрирован в реестре нотариальных актов нотариуса Бондарчук О. под №85 (л.д.6-11, том I).

В качестве приложения к договору-купли продажи кинотеатра «ILDÎZ» в ***** была предусмотрена Инвестиционная программа, обязательная для исполнения покупателем S.R.L. «SPERANȚA».

Так, судебная инстанция отмечает, что пунктом 5 договора купли-продажи были предусмотрены инвестиционные обязательства.

В пункте 5.1. отмечалось, что *стороны установили, что в смысле подписанного договора инвестициями будут считаться:*

- реконструкция и капитальный ремонт кинотеатра;

- закупка киноаппаратуры и видеоаппаратуры, комплектация мебелью и оборудованием;

- обустройство прилегающей к кинотеатру территории.

Пунктом 5.2., *по решению Конкурсной комиссии Покупатель обязуется осуществить инвестиции согласно Инвестиционной программе, которая прилагается и является неотъемлемой частью настоящего Договора.*

Пунктом 5.3. *в рамках Инвестиционной программы Покупатель обязуется инвестировать из собственных средств в Недвижимость инвестиции на общую сумму 2200000 леев, в течение 3 лет.*

Инвестиции в иностранной валюте осуществляются по официальному курсу обмена, установленному Национальным Банком Молдовы на момент осуществления инвестиций.

Пунктом 5.4. было предусмотрено что о*кончательный срок исполнения Инвестиционной программы не позднее 3 декабря 2015 года. В случае досрочного осуществления инвестиций, предусмотренных Инвестиционной*

программой, Конкурсная комиссия вправе изучить объем осуществленных инвестиций и принять соответствующее решение.

Пунктом 5.5. было установлено, что: *Покупатель принимает на себя некоторые дополнительные обязательства, исполнение которых является таким же обязательным, как и исполнение Инвестиционной программы. Таким образом, Покупатель обязуется: частично сохранить профиль с открытием кинозала на не менее 50-70 мест, количество сотрудников не менее 7-10 человек с момента сдачи культурного комплекса в эксплуатацию; открытие подразделений социального назначения (парикмахерская, мастерская по ремонту обуви и одежды, бытовой техники), открытие или сдача в аренду помещений для ведения коммерческой деятельности, офисов; обеспечить защиту окружающей среды.*

Пунктом 5.6. было установлено, что: *Покупатель обязуется предоставить по требованию Продавца любую информацию, касающуюся исполнения Инвестиционной программы и иных обязательств, принятых по настоящему Договору. Покупатель обязуется представлять Продавцу не позднее 30 апреля каждого года аудиторский отчет об исполнении Инвестиционной программы за предыдущий год.*

Инвестиционный аудит проводится за счет Покупателя, в случае непредставления аудиторского заключения в установленный срок, договорные и инвестиционные обязательства считаются неисполненными, и Продавец вправе применить положение настоящего Договора, применимые в случае неисполнения инвестиционных обязательств. Покупатель обязуется обеспечить ежегодный аудит инвестиций специализированным учреждением по согласованию с Продавцом. Для этого Покупатель должен в письменной форме не позднее 1 марта каждого года запрашивать у Продавца согласие, а Продавец обязан в течение 30 (тридцати) дней с даты получения письменного запроса от Покупателя, принять или отказаться принять предлагаемое учреждение. В случае неполучения Покупателем письменного ответа от Продавца в течение 30 (тридцати) дней согласование считается осуществленным, а предложение Покупателя, о выборе учреждении, которое будет проводить аудит, удовлетворённым. Если Продавец мотивировано отказывается допустить предложенное учреждение, Покупатель в течение того же срока письменно потребует от Продавца предложение другой аудиторской организации. Также Покупатель обязуется принять любой другой аудиторский контроль, заказанный Продавцом за свой счет. И пунктом 5.7. предусмотрено, что: *Покупатель обязуется оплатить все расходы, связанные с уплатой государственных пошлин и налогов и обязательными регистрациями для исполнения настоящего Договора*

Также суд отмечает, что к данному договору купли-продажи в качестве приложение и как неотъемлемая часть договора, была предусмотрена

Инвестиционная программа по приватизации по инвестиционному конкурсу кинотеатра «ILDÎZ» в ***** и были поставлены задачи подлежащие исполнению со стороны покупателя, а именно:

1. В 2013 году предусматривалась реконструкция и капитальный ремонт кинотеатра на сумму 700 тысяч лей:

- реконструкция и внутренний и внешний ремонт здания;
- демонтаж, закупка и установка крыши, полов, дверей и окон;
- ремонт инженерных объектов (акведук, отопление, электрические сети, вентиляция, кондиционирование).

2. В 2014 году на сумму 900 тысяч лей и в 2015 году на сумму 564 тысячи лей:

- Обновление оборудования и мебели
- приобретение и установка фасадного стекла;
- внутренние работы и монтаж санитарно-технического оборудования; приобретение и установка видео кинопроекционного оборудования и звуковой и световой системы;
- приобретение и установка оборудования и мебели для инфраструктуры помещений в зависимости от их использования, приобретение оборудования и использование котельной;
- приобретение и установка кондиционеров на общую сумму 1 464 000 леев.

3. В 2015 году на благоустройство прилегающей территории должно было быть потрачено 36 000 леев на:

- установку рекламы (название кинотеатра, репертуар);
- озеленение и освещение территории;
- парковка для автомобилей.

Судебная инстанция отмечает, что вышеуказанная Инвестиционная программа была согласована и подписана сторонами договора купли-продажи и подлежала обязательному исполнению со стороны покупателя.

Далее, 25 июля 2014 года, между Агентством Публичной Собственности и S.R.L. «SPERANȚA» было заключено дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи от 09.01.2013 года, согласно которого подверглась изменениям в новой редакции Инвестиционная программа, являющаяся неотъемлемой частью договора купли-продажи от 09.01.2013 года.

Так, согласно изменённой дополнительным соглашением №1 от 25.06.2014 года, к договору купли продажи от 09.01.2013г., Инвестиционная Программа предусматривала:

1. В 2014 году на реконструкцию и капитальный ремонт кинотеатра на сумму 700 тысяч лей:

- реконструкция и внутренний и внешний ремонт здания;
- демонтаж, закупка и установка крыши, полов, дверей и окон;

- ремонт инженерных объектов (акведук, отопление, электрические сети, вентиляция, кондиционирование).

2. В 2014 году на сумму 900 тысяч лей и в 2015 году на сумму 564 тысячи лей:

- обновление оборудования и мебели - приобретение и установка фасадного стекла; внутренние работы и монтаж санитарно-технического оборудования;

- приобретение и установка видео кинопроекционного оборудования и звуковой и световой системы;

- приобретение и установка оборудования и мебели для инфраструктуры помещений в зависимости от их использования, приобретение оборудования и использование котельной;

- приобретение и установка кондиционеров на общую сумму 1 464 000 леев.

3. В 2015 году на сумму 36 000 леев - благоустройство, прилегающей территории: установку рекламы (название кинотеатра, репертуар); озеленение и освещение территории; парковку для автомобилей, тем самым был изменен только год, предусмотренный для осуществления инвестиции по реконструкции и капитального ремонта кинотеатра.

Данная Инвестиционная Программа также была согласована и подписана сторонами и подлежала обязательному исполнению со стороны покупателя.

В соответствии со ст.41 Закона №121-XVI от 04.05.2007г об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении (в редакции закона на дату 09.01.2013 года),

(1) На основе коммерческого или инвестиционного конкурса могут быть приватизированы пакеты акций или доли в уставном капитале, составляющие более 50 процентов уставного капитала коммерческого общества, государственные/муниципальные предприятия, а также комплексы недвижимого имущества.

(2) Коммерческим считается конкурс, на котором основным условием является наибольшая цена, предложенная за продаваемый объект.

(3) Инвестиционным считается конкурс, на котором покупатель помимо предложения наибольшей цены за продаваемый объект принимает на себя обязательства по осуществлению инвестиций, преимущественно капитальных.

(4) Продавец может установить определенные требования к участникам коммерческого или инвестиционного конкурса в зависимости от особенностей подлежащего приватизации объекта и постприватизационных обязательств экономического, инвестиционного и иного характера, указанных в техническом задании. Данные требования указываются в информационном сообщении и договоре купли-продажи.

(5) Порядок организации и проведения коммерческого и инвестиционного конкурса устанавливается в положении, утвержденном Правительством.

Согласно ч.(1), (2), (4) и (5) ст.57 Закона об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении (в редакции закона на дату 09.01.2013 года),

(1) Выполнение договоров купли-продажи обеспечивается в порядке, установленном настоящим законом, гражданским законодательством, законодательством об административно-правовых нарушениях, уголовным законодательством, а также условиями этих договоров.

(2) До полной оплаты стоимости проданного объекта, в том числе в рассрочку, или полного исполнения постприватизационных обязательств, предусмотренных договором купли-продажи, покупатель не вправе без предварительного письменного согласия продавца:

a) продать, передать в залог или произвести иным образом отчуждение предмета договора, включая долгосрочные активы предприятия;

b) передать полностью или частично свои договорные обязательства;

c) изменить уставный капитал приобретенного коммерческого общества или принять решение о реорганизации коммерческого общества.

(4) В случае, если покупатель приватизированного объекта не исполняет своих постприватизационных обязательств, договор купли-продажи может быть расторгнут в соответствии с настоящим законом.

(5) В указанном в части (4) случае покупателю возвращается уплаченная им за приватизированный объект сумма с удержанием убытков, причиненных:

a) приватизированному предприятию, в том числе реального ущерба из-за снижения рыночной стоимости его чистых активов (размера собственного капитала) на день возврата по сравнению с датой приватизации;

b) продавцу, в том числе понесенных им расходов по приватизации объекта и упущенной выгоды из-за падения цены продажи повторно выставленного на приватизацию объекта по сравнению с первоначальной приватизацией.

Так, специалистами отдела приватизации была произведена проверка исполнения обязательств, взятых на себя S.R.L. «SPERANȚA» договором купли-продажи кинотеатра «ILDÎZ», расположенный в ***** о чем был составлен протокол проверки, согласно которого было установлено, что *S.C. «Speranţa» S.R.L. в 2014-2015 году произвела инвестиции на общую сумму 2290,12 лей в кинотеатр Ildîz *****, факт подтвержденный Аудиторской Компанией Brio Prim, Отчетами фактических констатаций № 11/15 и №10/16, однако не в соответствии с предписаниями Инвестиционной Программы так как основные условия договора купли продажи №85 от 09.01.2013 г. Инвестор не обеспечил исполнение, согласно п.5.5, договора купли-продажи создание культурного комплекса оснащенного кинозалом на минимум 50-70 мест, с*

числом работников минимум 7-10 лиц и подразделений социального предназначения (парикмахерские, ателье по ремонту обуви и одежды, бытовой техники), сдачу в аренду помещений для осуществления коммерческой деятельности, офисов, (л.д.77-78 том II)

Также, 27 июля 2017 года, рабочей группой, представителем Министерства Культуры Матеевич Н., представителем Министерства Финансов Варбий Н. и представителем Отдела Приватизации Агентства Публичной Собственности Ермураки Н. было осуществлена проверка исполнения обязательств взятых на себя S.C. «Speranţa» S.R.L. договором купли-продажи кинотеатра Ildîz ***** от 09.01.2013 года и был составлен протокол проверки исполнении взятых на себя обязательств S.C. «Speranţa» S.R.L. по договору купли продажи от 09.01.2013г. по результатам которого было установлено что: *S.C. «Speranţa» S.R.L. в 2015 года произвела инвестиции в сумме 654,02 лея, подтвержденные компанией Brio Prim аудиторским отчетом. Покупатель выполнил Инвестиционную Программу стоимостном выражении в сумме 2290,12 тысяч лей вместо 2200 тысяч лей, однако, не завершил реконструкцию кинотеатра,* (л.д.79-80 том II)

28 декабря 2017 года имело место заседание Комиссии по проведению коммерческих и инвестиционных конкурсов по приватизации публичной собственности, на котором был обсужден вопрос исполнения договорных обязательств покупателями имущества принадлежащего государственной публичной собственности на инвестиционном конкурсе, в том числе по объекту кинотеатр «Ildîz» в ***** (л.д.70-76, том II)

Согласно выписке из протокола заседания Комиссии по проведению коммерческих и инвестиционных конкурсов по приватизации публичной собственности №72 от 28.12.2017 года, комиссией было решено единогласно: инициировать, в соответствии с законодательством, процесс расторжения договора купли-продажи кинотеатра «Ildîz» №85 от 09.01.2013 года, заключенный с фирмой S.C. «Speranţa» S.R.L., в связи с невыполнением договорных обязательств (л.д.5 том I).

Также, судом было установлено, что в 2015 году аудиторской компанией «Brio Prim» был составлен отчет фактической констатации №11/15 по финансовой информации S.C. «Speranţa» S.R.L., согласно которого был произведен анализ в стоимостном и в процентном выражении, и было установлено, согласно представленной документации, что покупателем было исполнено 58,4% из Инвестиционной Программы. Данный отчет предполагает аудиторский отчет по расходам S.C. «Speranţa» S.R.L. понесенным при реконструкции кинотеатра, а не контроль по исполнению договорных обязательств. (л.д.4-8, том II)

В 2016 году аудиторской компанией «Brio Prim» также был составлен отчет фактической констатации №10/16 по финансовой информации S.C.

«Speranţa» S.R.L., согласно которого был произведен анализ в стоимостном и в процентном выражении, и было установлено согласно представленной документации, что S.C. «Speranţa» S.R.L. при реконструкции кинотеатра в 2014-2015 году понесли расходы в размере 2290,122 лея, и было исполнено исходя из установленной договором суммы инвестиции, 104,10% из Инвестиционной Программы. Однако данный отчет не может служить доказательством исполнения обязательств предусмотренных в п. 5 договора купли продажи кинотеатра «Ildîz» в ***** №85 от 09.01.2013 года на инвестиционном конкурсе, так как данный аудиторский отчет имеет больше информационный характер нежели удостоверяющий исполнение S.C. «Speranţa» S.R.L. договорных обязательств согласно условий заключенного договора (л.д.9-28 том II).

В соответствии со ст.60 Закона об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении (в редакции закона на дату 09.01.2013 года),

(1) Постприватизационная деятельность осуществляется по следующим основным направлениям:

a) исполнение договорных обязательств, включая инвестиционные, социальные и иные обязательства, принятые на себя покупателями по договорам купли-продажи;

b) осуществление продавцом контроля за исполнением обязательств, принятых на себя покупателями по договорам купли-продажи;

c) мониторинг финансово-хозяйственной деятельности приватизированных предприятий;

d) изменение или прекращение договоров купли-продажи – при необходимости;

e) разрешение приватизационных споров;

f) осуществление иных действий в данной области, предусмотренных законом.

(2) Постприватизационная деятельность координируется продавцом.

(3) Для проведения постприватизационного контроля и экспертиз, а также для разрешения приватизационных споров продавец может привлекать опытных специалистов в соответствующих областях.

В соответствии с ч.(1)-(3) ст.60 Закона об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении (в редакции закона на дату 09.01.2013 года),

(1) Постприватизационный надзор осуществляется за исполнением обязательств, принятых на себя покупателем:

a) договором купли-продажи;

b) договором содержания объектов публичной собственности, не подлежащих приватизации, согласно части (2) статьи 36;

c) договором найма земельных участков, прилегающих к приватизированным объектам и оставшихся в публичной собственности.

(2) Надзор за исполнением обязательств покупателя по договору купли-продажи осуществляется в отношении:

a) соответствия суммы, порядка и сроков оплаты стоимости приватизированного объекта соответствующим условиям договора;

b) сохранения приватизированным предприятием видов деятельности, указанных в договоре;

c) соответствия характера, объемов и сроков осуществления договорных инвестиций;

d) исполнения обязательств технологического характера, предусмотренных договором;

e) исполнения обязательств социального характера, предусмотренных договором;

f) соблюдения других договорных обязательств – при необходимости.

(3) В процессе постприватизационного надзора продавец вправе знакомиться с бухгалтерскими книгами, технической и иной документацией, относящейся к исполнению договорных обязательств, а также знакомиться в натуре с соответствующим имуществом и его состоянием.

Так, согласно вышеуказанным нормам, контроль за исполнением договорных обязательств покупателя (в данном случае S.R.L. «SPERANȚA») по договору купли-продажи осуществляется продавцом, а именно Агентством Публичной Собственности, а не лицензированной аудиторской компанией.

Таким образом, судебная инстанция принимает во внимание результаты осуществленного контроля за исполнением договорных обязательств S.R.L. «SPERANȚA», которые были осуществлены специалистами постприватизационного надзора 07.12.2016 года и 27.07.2017 года, которые и вошли в основу принятия решения от 28.12.2017 года Комиссией по проведению коммерческих и инвестиционных конкурсов по приватизации публичной собственности.

Так согласно пункта 2.2 протокола №72 от 28.12.2017 года вышеназванной комиссией было принято решение об инициировании процесса расторжения договора купли-продажи кинотеатра «Ildîz» в ***** №85 от 09.01.2013 года, заключенного продавцом Агентством публичной собственности с покупателем S.R.L. «SPERANȚA», вследствие невыполнения договорных обязательств.

Согласно заверенным копиям письменных обращений Агентства Публичной Собственности в адрес S.R.L. «SPERANȚA», истец не раз обращался в адрес ответчика с просьбой предоставления аудиторского отчета по выполненным обязательствам, однако данные обращения остались без внимания.

Таким образом, судебная инстанция констатирует неисполнение покупателем S.R.L. «SPERANȚA» своих договорных обязательств в полном объеме, а именно п.5.5, договора купли-продажи, создание культурного комплекса оснащенного кинозалом на минимум 50-70 мест, с числом работников минимум 7-10 лиц и подразделений социального предназначения (парикмахерские, ателье по ремонту обуви и одежды, бытовой техники), сдачу в аренду помещений для осуществления коммерческой деятельности, офисов, открыв только один магазин с занимаемой площадью 39,7 кв.м.

Так, согласно пункту 7.2 абзаца 2 договора купли-продажи №85 от 09.01.2013г. в случае, когда покупатель не исполняет инвестиционные обязательства, взятые на себя согласно Инвестиционной программе и/или нарушает сроки исполнения инвестиционных обязательств на более 90 дней, Продавец в лице Агентства публичной собственности вправе начать процедуру по расторжению данного договора.

Согласно пункта 7.4. договора купли-продажи №85 от 09.01.2013 г., в случае нарушения Продавцом обязательств, предусмотренных настоящим договором, Покупатель вправе инициировать процедуру расторжения настоящего Договора. В данном случае: Покупатель обязан вернуть Недвижимое имущество Продавцу в течение 5 (пяти) дней со дня расторжения настоящего Договора. Сумма, уплаченная за Недвижимое Имущество, возвращается Покупателю в течение 60 (шестидесяти) календарных дней со дня возврата Недвижимого Имущества из бюджетных средств.

Также согласно п.7.6, договора купли-продажи № 85 от 09.01.2013 г., сторона, расторгающая настоящий Договор, обязана уведомить в письменной форме заказным письмом по адресу, указанному в настоящем Договоре, другую Сторону о расторжении с указанием неисполненного обязательства. В случае исполнения обязательства в течение 10 (десяти) дней со дня направления уведомления настоящий Договор не может быть расторгнут. В случае расторжения настоящего Договора Стороны обязуются полностью выполнить все положения, вытекающие из пунктов о расторжении, предусмотренных настоящим Соглашением.

Письменное заявление за №05-05-79 от 24.01.2018 года о расторжении договора купли-продажи №85 от 09.01.2013г., направленное истцом в адрес ответчика в целях досудебного порядка разрешения спора, включали в себя требования о возврате в собственность государства в лице Агентства Публичной Собственности, предмета договора купли-продажи №85 от 09.01.2013 года, а именно кинотеатра «ILDÎZ» *****, кадастровый номер *****, площадью ***** кв.м, однако данное письменное заявление было оставлено ответчиком без исполнения.

Оценив установленные обстоятельства дела, судебная инстанция приходит к выводу о том, что требования истца о расторжении договора купли-

продажи кинотеатра «ILDÎZ», г. Вулкэнешть, на инвестиционном конкурсе, №85 от 09.01.2013 года, заключенного между Агентством Публичной Собственности и S.R.L. «SPERANȚA», с изменениями, внесенными в договор на основании соглашения №1 от 25.06.2014 года и об обязании S.R.L. «SPERANȚA» возвратить в собственность государства, в лице Агентства Публичной Собственности, объект договора купли-продажи №85 от 09.01.2013 года - кинотеатр «ILDÎZ», ***** кадастровый номер *****, площадью по земле – ***** кв.м., являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Судебная инстанция тем самым также приходит к выводу об обоснованности и подлежащим удовлетворению искового требования истца об исправлении записи в Реестре недвижимого имущества, посредством регистрации права собственности за Республикой Молдова на строение с кадастровым номером *****, расположенном в *****.

Так, судебная инстанция отмечает, что после заключения договора купли-продажи №85 от 09.01.2013 года, покупателю S.R.L. «SPERANȚA» было передано право на недвижимое имущество посредством регистрации права собственности в Реестре недвижимого имущества.

Соответственно после расторжения договора купли продажи №85 от 09.01.2013 года, вследствие неисполнения договорных обязательств покупателем S.R.L. «SPERANȚA», предмет договора - кинотеатр «ILDÎZ», ***** кадастровый номер *****, площадью по земле – ***** кв.м., подлежит возвращению в собственность продавца.

Наряду с изложенным, судебная инстанция считает необходимым отметить, что *согласно п.58 Положения о коммерческих и инвестиционных конкурсов по приватизации публичной собственности №919 от 30.07.2008 года (в редакции закона на дату 09.01.2013 года)*, в случае, если покупатель не выполняет взятые на себя обязательства в соответствии с договором и комиссия не приняла решение согласно положениям пункта 55 настоящего Положения, продавец инициирует процедуру расторжения договора в установленном порядке и одновременно вносит иск о возмещении нанесенного ущерба. В такой ситуации покупателю не возвращается гарантия участия в конкурсе.

В соответствии с пунктом 7.5. договора купли-продажи №85 от 09.01.2013г. в случае, если Покупатель не исполнит инвестиционные обязательства в срок, установленный в Инвестиционной программе, и/или окончательный срок Инвестиционной программы будет нарушен более чем на 90 дней, в случае расторжения Договора Покупатель не имеют право требовать возмещения сделанных инвестиций и гарантии участия в размере 200 000 леев.

Так судом было установлено, согласно представленной Государственным Казначейством информации 17.01.2013 года на счёт Министерства Финансов по статье Средства по приватизации государственной публичной собственности были переведены 200000 лей от Агентства Публичной Собственности, с

указанием *«перевод в качестве гарантии участия в конкурсе по приватизации кинотеатра «ILDÎZ» г. Вулкэнешть, ул.Ленина, 105g,* S.*R.L. «SPERANȚA»,* согласно квитанции №32 от 07.12.2012 года.

Как следствие, покупатель S.R.L. «SPERANȚA» не вправе будет требовать возмещения сделанных им инвестиций в размере 2 290 122 леев и уплоченной гарантии для участия в конкурсе в размере 200 000 леев.

Таким образом, указанное в совокупности позволяет суду сделать обоснованный вывод о том, что требования истца Агентства Публичной Собственности к S.R.L. «SPERANȚA»:

- о расторжении договора купли-продажи кинотеатра «ILDÎZ», г. Вулкэнешть, на инвестиционном конкурсе, №85 от 09.01.2013 года, заключенного между Агентством Публичной Собственности и S.R.L. «SPERANȚA», с изменениями, внесенными в договор на основании соглашения №1 от 25.06.2014 года;

- об обязании S.R.L. «SPERANȚA» возвратить в собственность государства, в лице Агентства Публичной Собственности, объект договора купли-продажи №85 от 09.01.2013 года - кинотеатр «ILDÎZ», ***** кадастровый номер *****, площадью по земле – ***** кв.м.;

- об исправлении записи в Реестре недвижимого имущества, посредством регистрации права собственности за Республикой Молдова на строение с кадастровым номером *****, расположенном в ***** являются обоснованными, вследствие чего подлежат удовлетворению в полном объеме.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст.5, 7, 8, 10, 13, 17, 20, 87-93, 189, 191, 192, 195, 206, 207, 218, 219, 220, 224, 231, 232, 258 Административного кодекса, ст.ст.94, 96, 98, 236 Гражданского процессуального кодекса, суд,

Р Е Ш И Л:

Удовлетворить полностью административный иск Агентства Публичной Собственности к S.R.L. «SPERANȚA»:

- о расторжении договора купли-продажи кинотеатра «ILDÎZ», г. Вулкэнешть, на инвестиционном конкурсе, №85 от 09.01.2013 года, заключенного между Агентством Публичной Собственности и S.R.L. «SPERANȚA», с изменениями, внесенными в договор на основании соглашения №1 от 25.06.2014 года;

- об обязании S.R.L. «SPERANȚA» возвратить в собственность государства, в лице Агентства Публичной Собственности, объект договора купли-продажи №85 от 09.01.2013 года - кинотеатр «ILDÎZ», ***** кадастровый номер *****, площадью по земле – ***** кв.м.;

- об исправлении записи в Реестре недвижимого имущества, посредством регистрации права собственности за Республикой Молдова на строение с кадастровым номером *****, расположенном в *****.

Расторгнуть договор купли-продажи кинотеатра «ILDÎZ», г. Вулкэнешть, на инвестиционном конкурсе, №85 от 09.01.2013 года, заключенный между Агентством Публичной Собственности и S.R.L. «SPERANȚA», с изменениями, внесенными в договор на основании соглашения №1 от 25.06.2014 года;

Обязать S.R.L. «SPERANȚA» возвратить в собственность государства – Республика Молдова, в лице Агентства Публичной Собственности, объект договора купли-продажи №85 от 09.01.2013 года - кинотеатр «ILDÎZ», расположенный в ***** кадастровый номер *****, площадью по земле – ***** кв.м.;

Исправить запись в Реестре недвижимого имущества, посредством регистрации права собственности за Республикой Молдова на строение с кадастровым номером *****, расположенное в *****.

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

Судья Храпаков В.Ф.