|  |
| --- |
| гербисх. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |
| 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**

|  |  |
| --- | --- |
| **«18» октября 2018 года** |  **дело № 615/18-12**  |
|  |  |  |  |  |
| г. Тирасполь |  |  |  |  |

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Григорашенко И. П., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление индивидуального предпринимателя без образования юридического лица Дьяченко Алексея Михайловича (г. Бендеры, ул. Молдавская, д. 13; адрес для отправки почтовой корреспонденции: г. Бендеры, ул. Суворова, 22) к обществу с ограниченной ответственностью «Профинвестком» (г. Тирасполь, ул. Текстильщиков, д. 40 «А», к. 115) о взыскании задолженности,

при участии представителя истца – Селезнева С. М. по доверенности б/н от 24 июня 2017 года,

в отсутствие ответчика, извещенного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела,

при разъяснении процессуальных прав и обязанностей, предусмотренных статьей 25 АПК ПМР, и при отсутствии отводов составу суда

**У С Т А Н О В И Л:**

определением Арбитражного суда от 14 сентября 2018 года к производству принято исковое заявление индивидуального предпринимателя без образования юридического лица Дьяченко Алексея Михайловича (далее – истец, Дьяченко А. М.) к обществу с ограниченной ответственностью «Профинвестком» (далее – ответчик, ООО «Профинвестком») о взыскании задолженности, его рассмотрение назначено на 25 сентября 2018 года.

По основаниям, указанным в мотивированных определениях Арбитражного суда, рассмотрение дела откладывалось.

В судебном заседании, проверяя явку сторон в порядке статьи 104 АПК ПМР, суд установил, что ООО «Профинвестком» не направило своего представителя для защиты интересов общества. В материалах дела имеется почтовое извещение № 3/281 о направлении копии определения суда от 14 сентября 2018 года, которое получено ответчиком. Данное обстоятельство свидетельствует о надлежащем извещении ответчика о времени и месте рассмотрения дела. Учитывая данное обстоятельство, в силу положений подпункта в) пункта 2 статьи 102-3 и пункта 2 статьи 108 АПК ПМР суд не усмотрел препятствий для разрешения спора в отсутствие ответчика.

Дело рассмотрено по существу с вынесением решения в заседании 18 октября 2018 года, в котором оглашена резолютивная часть такового; в полном объеме решение изготовлено 22 октября 2018 года.

В ходе судебного разбирательства **представитель индивидуального предпринимателя Дьяченко А.М.,** поддержав исковые требования, озвучил обстоятельства, послужившие основанием для обращения в суд.

9 марта 2017 года между индивидуальным предпринимателем Дяченко А.М. и ООО «Профинвестком» заключен Договор передачи прав временного пользования нежилого помещения (аренды) № 55, на основании которого ООО «Профинвестком» в аренду было предоставлено нежилое помещение по адресу: г. Бендеры, ул. Суворова, д. 22, общей площадью 66, 5 кв. м. В соответствии с пунктами 5.1., 5.2., 5.4. указанного договора арендатор должен был ежемесячно не позднее 25-го числа текущего месяца вносить арендную плату за следующий месяц в размере, эквивалентном 7 долларам США за один м. кв. площади помещения (по коммерческому курсу доллара), а также ежемесячно компенсировать Арендодателю затраты на оплату услуг ресурсоснабжающих организаций (за потребление электроэнергии, водоснабжение и канализацию, газоснабжение, вывоз ТБО). Срок аренды помещений был установлен с 5 апреля 2017 года по 28 февраля 2018 года.

17 июля 2017 года к Договору аренды № 55 от 9 марта 2017 года было заключено дополнительное соглашение, согласно которому площадь арендуемых помещений была увеличена до 149, 5 кв. м. При этом, согласно пункту 3 дополнительного соглашения стороны договорились о том, что с октября 2017 года размер арендной платы составляет 6 долларов США за один м. кв. площади помещения по коммерческому курсу доллара на день оплаты (копия дополнительного соглашения прилагается).

28 февраля 2018 года срок действия Договора аренды № 55 от 9 марта 2017 года истек. При этом, с 1 марта 2018 года Арендатор продолжил осуществлять пользование помещениями, предоставленными ему по Договору аренды № 55 от 9 марта 2017 года. Арендатору выставлялись счета за пользование помещениями, которые он исправно оплачивал, что подтверждается счетами на оплату и выписками по банковскому счету индивидуального предпринимателя Дяченко А.М.

В соответствии с пунктом 2 статьи 642 Гражданского кодекса ПМР, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Таким образом, в силу указанной нормы закона, поскольку по истечении срока действия Договора аренды № 55 от 9 марта 2017 года арендатор продолжил пользование арендованными помещениями, действие данного договора следует считать возобновленным на прежних условиях.

В соответствии с пунктом 9.4. раздела 9 Договора аренды № 55 от 9 марта 2017 года каждая из сторон вправе в одностороннем внесудебном порядке расторгнуть договор при условии предварительного предупреждения другой стороны не позднее двух месяцев до предполагаемой даты расторжения. В противном случае арендатор обязан оплатить арендодателю стоимость двухмесячной аренды.

ООО «Профинвестком» без предварительного уведомления арендодателя прекратило пользование арендованными помещениями с 1 мая 2018 года.

Следовательно, в результате нарушения арендатором вышеуказанных договорных условий образовался долг в размере 29 242, 20 руб.

15 августа 2018 года в адрес ООО «Профинвестком» была направлена претензия о добровольном погашении вышеуказанной задолженности в срок до 1 сентября 2018 года. Данная претензия была вручена адресату 18 августа 2018 года. Однако в установленный срок сумма задолженности ответчиком уплачена не была.

По указанным основаниям истец просит взыскать с ООО «Профинвестком» задолженность, возникшую в результате неисполнения ответчиком договорных обязательств, в размере 29 242, 20 руб.

**ООО «Профинвестком»** в судебное заседание не направило своих представителей, письменных возражений или отзыва на иск не представило.

**Арбитражный суд**, рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения представителя истца и исследовав документы, представленные истцом, приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований. При вынесении данного решения Арбитражный суд исходит из следующих установленных обстоятельств.

В исковом заявлении указано, что между Дьяченко А. М. и ООО «Профинвестком» заключен Договор передачи прав временного пользования нежилого помещения (аренды) № 55 от 9 марта 2017 года (далее - договор). Представитель истца в ходе судебного заседания также настаивал на существовании между сторонами договорных отношений.

Указанный договор поименован как договор передачи прав временного пользования нежилого помещения (аренды), следовательно, правовая регламентация данного вида договора осуществляется главой 34 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ГК ПМР). Согласно статье 624 ГК ПМР по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В соответствии со статьей 449 ГК ПМР договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. В силу статьи 449 ГК ПМР условие о предмете является обязательным для заключения договора купли-продажи.

В силу пункта 3 статьи 626 ГК ПМР в договоре аренды (имущественного найма) должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору (нанимателю) в качестве объекта договора аренды (имущественного найма). При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем в передачу в аренду (имущественный найм), считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Представленный в материалы дела договор определяет, что Дьяченко А. М. то есть «арендодатель» обязуется передать нежилое помещение, расположенное пор адресу: г. Бендеры, ул. Суворова, д.22, расположенное на третьем этаже, обозначенное на копии плана под № 9. Также определена площадь данного помещения, которая с учетом дополнительного соглашения от 17 июля 2017 года составляет 149,5 кв.м. Указанные формулировки договора позволяют Арбитражному суду сделать вывод, что сторонами согласовано такое существенное условие договора аренды как предмет.

В соответствии с пунктом 628 ГК ПМР договор аренды (имущественного найма) недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Договор аренды №55 от 9 марта 2017 года заключен на срок с 5 февраля 2018 года по 28 февраля 2018 года. Учитывая данный срок аренды и положения пункта 2 статьи 628 ГК ПМР во взаимосвязи с пунктом 4 статьи 26 Закона ПМР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Арбитражный суд приходит к выводу о том, что указанный договор, не подлежал государственной регистрации.

Исходя из анализа содержания договора, Арбитражный суд приходит к выводу, что договор аренды № 55 от 9 марта 2017 года признается заключенным.

Вместе с тем на основании материалов, имеющихся в деле, Арбитражным судом установлено, что договор действует до 28 февраля 2018 года. Истцом также не отрицался данный факт. Таким образом, с 1 марта 2018 года обязательства по данному договору прекращены в связи с истечением срока действия договора.

Договор аренды от № 105 от 14 февраля 2018 года, копия которого представлена в материалы дела, на срок с 1 марта 2018 года до 31 января 2019 года был подписан ответчиком и соответственно не заключен.

В исковом заявлении, равно как и в ходе судебного разбирательства, истец указывает, что с 1 марта 2018 года арендатор продолжил осуществлять пользование помещениями, в связи с чем, основываясь на положениях пункта 2 статьи 642 ГК ПМР, истец полагает, что по истечении срока действия договора аренды № 55 от 9 марта 2017 года арендатор продолжил пользование арендованными помещениями, действие данного договора следует считать возобновленным на прежних условиях.

Арбитражным судом отклоняется как неподлежащий применению при рассмотрении настоящего спора пункт 2 статьи 642 ГК ПМР, на который ссылается истец, ввиду следующего.

Согласно обозначенной норме кодифицированного закона, если арендатор (наниматель) продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя (наймодателя), договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

Вместе с тем согласно пункту 2 статьи 628 ГК ПМР договор аренды (имущественного найма) недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

В развитие приведенной нормы права пункт 4 статьи 26 Закона ПМР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливает, что договор аренды нежилых помещений подлежит государственной регистрации при заключении на срок не менее 1 (одного) года.

Как установлено Арбитражным судом при рассмотрении настоящего спора, договор аренды № 55 от 9 марта 2017 года, был заключен на срок менее одного года и не подлежал государственной регистрации.

Продление же указанного договора на неопределенный срок предполагает срок его действия более 1 года, что в силу пункта 4 статьи 26 Закона ПМР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и пункта 2 статьи 628 ГК ПМР является основанием для государственной регистрации такого договора.

Таким образом, Арбитражный суд приходит к выводу, что при заключении договора аренды нежилых помещений сроком до 1 года и более 1 года подлежат применению разные правовые нормы, соответственно, и различные последствия их применения. Следовательно, договор аренды №55 от 9 марта 2017 года, заключенный истцом и ответчиком, не может считаться возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

На основании изложенного Арбитражным судом отклоняется довод истца о том, что так как по истечении срока действия договора № 55 от 9 марта 2017 года арендатор продолжил пользование арендованными помещениями, действие данного договора следует считать возобновленными на прежних условиях как не основанный на нормах права.

Пунктом 3.1 срок договора установлен до 28 февраля 2018 года и Арбитражным судом установлено, что такой договор не может быть признан возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. Следовательно обязательства, возникшие из договора аренды 55 от 9 марта 2017 года прекратились с 1 марта 2018 года в силу пункта 1 статьи 629 ГК ПМР.

Истец в исковом заявлении указывает, что ответчик 1 мая 2018 года без предварительного уведомления арендодателя прекратил пользоваться арендуемым помещением, чем был нарушен пункт 9.4 договора. Арбитражный суд приходит к выводу о том, что ссылка не несоблюдение договора аренды № 55 от 9 марта 2017 года, в результате действий ответчика 1 мая 2018 года, несостоятельна, и о невозможности применения санкций за нарушение условий договора, обязательства по которому прекращены до даты предполагаемого нарушения.

Доказательства, представленные истцом в обоснование позиции о нарушении ООО «Профинвестком» условий договора аренды № 55 от 9 марта 2017 года, отклоняются Арбитражным судом как не имеющие значение для дела.

В соответствии с пунктом 1 статьи 45 АПК ПМР каждое лицо обязано доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. При изложенных обстоятельствах Арбитражный суд приходит к выводу о необоснованности требований истца о взыскании долга вследствие ненадлежащего исполнения договорных обязательств, ввиду истечения срока договора аренды № 55 от 9 марта 2017 года.

При установлении указанных выше обстоятельств Арбитражный суд считает, что исковые требования индивидуального предпринимателя Дьяченко А.М. подлежат оставлению без удовлетворения.

При вынесении судебного решения Арбитражный суд обязан распределить судебные расходы в соответствии с правилом, закрепленным в статье 84 АПК ПМР. Согласно пункту 1 статьи 84 АПК ПМР судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований. Поскольку в удовлетворении иска отказано, то государственная пошлина подлежит отнесению на истца.

Руководствуясь статьями 113-116 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики, Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики

**Р Е Ш И Л:**

требования индивидуального предпринимателя Дьяченко Алексея Михайловича о взыскании долга с общества с ограниченной ответственностью «Профинвестком» оставить без удовлетворения.

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

**Судья Арбитражного суда**

**Приднестровской Молдавской Республики И.П. Григорашенко**