

**10 декабря 19 153/19-08к**

**по делу №490/19-11**

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 «МСТ-Групп» (г.Тирасполь, ул. Мира, д.6, к. 6 «а») на решение арбитражного суда от 24 октября 2019 года по делу №490/19-11 (судья Кушко Е.А.), возбужденному по иску Открытого акционерного общества «Эксимбанк» (г.Тирасполь, ул. Свердлова, 80) к Обществу с ограниченной ответственностью «МСТ-Групп» о взыскании задолженности, при участии в судебном заседании представителя истца Килиевич Н.И. (по доверенности №545 от 28.12.2018г.) и представителя ответчика Кириченко О.В. (по доверенности №8 от 03.12.2019г.),

**установил:** Открытое акционерное общество «Эксимбанк» (далее – истец, ОАО «Эксимбанк», Банк) обратилось в арбитражный суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «МСТ-Групп» (далее – ответчик, податель жалобы, ООО «МСТ-Групп») о взыскании задолженности в общей сумме 476 412 рублей 66 копеек, из которой сумма основного долга - 298 977 рублей, пеня за просрочку оплаты арендных платежей – 30 603 рублей 66 копеек, пеня за просрочку оплаты выкупной цены – 146 832 рубля, по договору аренды имущества с правом выкупа №8 от 13 ноября 2015 года.

Решением от 24 октября 2019 года по делу №490/19-11 суд удовлетворил исковые требования ОАО «Эксимбанк» в полном объеме.

Не согласившись с принятым решением, 19 ноября 2019 года ответчик подал кассационную жалобу, в которой просит решение Арбитражного суда ПМР от 24 октября 2019 года по делу №490/19-11 - отменить и принять новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований Банка.

26 ноября 2019 года суд кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР принял кассационную жалобу к своему производству и назначил дело к судебному разбирательству на 10 декабря 2019 года.

Кассационная жалоба рассмотрена в соответствии с главой 20 АПК ПМР, предусматривающей пределы и полномочия кассационной инстанции. Резолютивная часть Постановления оглашена лицам, участвующим в деле, 10 декабря 2019 года. Полный текст Постановления изготовлен 16 декабря 2019 года.

В обоснование кассационной жалобы **ответчиком** приведены следующие доводы.

Обжалуемое решение суда первой инстанции, по мнению подателя жалобы, не соответствует требованиям статей 10, 51, 113, 114 и 116 АПК ПМР. В связи с этим, отмечает ООО «МСТ-Групп», суд при принятии обжалуемого решения не выполнил обязательные требования, изложенные в приведенных нормах процессуального права, что повлекло неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела, и недоказанность имеющих значение для дела обстоятельств, которые суд счел установленными.

Так, указывает податель кассационной жалобы, в ходе судебного разбирательства им было заявлено суду, что пеня за просрочку внесения выкупной цены не соразмерна нарушенному обязательству и что требования о взыскании такой пени не могут быть удовлетворены, так как договором аренды с правом выкупа №8 от 13 ноября 2015 года предусмотрена не обязанность по выкупу арендуемого имущества, а право арендатора его выкупить. В связи с этим, подчеркнул ответчик, Обществом было заявлено со ссылкой на статью 347 ГК ПМР о том, что поскольку при внесении выкупной цены он реализует свое право на выкуп арендуемого имущества, а не исполняет обязанность по выкупу, то не могут быть применены и штрафные санкции за не внесение выкупной цены. Внесение выкупной цены, полагает ответчик, это не его обязанность, он может выкупить имущество, а может и не выкупить его. Арендные платежи в данном случае уплачиваются отдельно от выкупной цены.

В связи с изложенным ООО «МСТ-Групп» считает, что решение Арбитражного суда ПМР в части удовлетворения исковых требований ОАО «Эксимбанк» о взыскании пени за невнесение выкупных платежей не соответствует условиям договора и ГК ПМР, ввиду чего просит его отменить и принять новое решение об отказе в удовлетворении иска Банка в указанной части.

**Истец - ОАО «Эксимбанк»** представил отзыв на кассационную жалобу, согласно которому Банк считает оспариваемое ответчиком решение арбитражного суда постановленным в соответствии с действующим законодательством ПМР, основанным на установленных в ходе рассмотрения дела обстоятельствах, при полном исследовании представленных сторонами доказательств.

Возражая на довод ответчика относительно того, что требование о взыскании пени в связи с нарушением ООО «МТС-Групп» сроков уплаты выкупной стоимости недвижимого имущества, переданного по договору аренды, не подлежат удовлетворению, истец, апеллируя к статье 437, пункту 3 статьи 438, статьям 624, 645, пункту 1 статьи 471 ГК ПМР, а также к условиям договора аренды имущества с правом выкупа №8 от 13 ноября 2015 года (пп.2.3,2.5,4.3.1, 5.4.), указывает на то, что ООО «МСТ–Групп» приняло на себя обязательства по оплате выкупной стоимости арендованного имущества в  
соответствии с графиком погашения выкупной стоимости, являющимся приложением к  
договору. Однако принятые обязательства по оплате выкупной стоимости в сроки,  
установленные договором аренды, акцентировал внимание кассационной инстанции истец, ответчиком исполнены не были. В связи с этим, пояснил Банк, он реализовал право в соответствии с условиями заключенного договора аренды (п.7.3) и потребовал уплаты пени.

Таким образом, считает истец, судом первой инстанции правильно определены обстоятельства, имеющие существенное значение для рассмотрения дела. Ввиду чего, по его мнению, доводы ответчика об отмене решения суда в части взыскания пени  
за невнесение выкупных платежей являются несостоятельными и противоречат  
действующему законодательству ПМР.

В связи с изложенным ОАО «Эксимбанк» просит оставить решение от 24 октября 2019 года по делу №490/19-11 без изменения, а жалобу без удовлетворения.

Рассмотрев материалы дела, **суд кассационной инстанции,** осуществив проверку обжалуемого решения на предмет правильности применения норм материального и процессуального права по доводам кассационной жалобы, а равно проверив решение в полном объеме на предмет законности и обоснованности в порядке пункта 2 статьи 149 Арбитражного процессуального кодекса ПМР, не усматривает оснований для отмены решения суда первой инстанции, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, ОАО «Эксимбанк» является собственником комплекса строений, расположенного по адресу: г.Тирасполь, ул. Профсоюзов, д. 53, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права серии АН №0393862.

13 ноября 2015 года между Банком (Арендодатель) и ООО «Калиюга Плюс» (Арендатор) был заключен договор аренды №8 недвижимого имущества с правом выкупа, по условиям которого Арендатор передал Арендатору для осуществления хозяйственной деятельности во временное владение и пользование недвижимое имущество - комплекс строений, расположенный по адресу: г.Тирасполь, ул. Профсоюзная, д. 53 (п.1.1). При этом выкуп Арендатором арендованного имущества, согласно пункту 2.5 договора, возможен в течение срока его действия. За пользование указанным объектом Арендатор обязался уплачивать Арендодателю арендную плату и выкупную цену (п.п. 5.1, 5.4 Договора). В соответствии с пунктом 7.3. договора аренды за просрочку внесения арендной платы или выкупной цены, Арендодатель наделен правом требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,1% за каждый день просрочки от суммы задолженности.

По условиям соглашения №8 о передаче прав и обязанностей от 31 августа 2016 года ООО «Калиюга Плюс» передало, а ООО «МСТ-Групп» приняло на себя все права и обязанности Арендатора по договору аренды имущества с правом выкупа № 8 от 13 ноября 2015 года (пункт 1 Соглашения).

Поскольку ответчик обязательство по уплате арендной платы надлежащим образом не исполнил, допустив неуплату арендных платежей с ноября 2018 года, а также просрочку в погашении выкупной стоимости объекта недвижимости, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Арбитражный суд, принимая обжалуемое решение об удовлетворении требования истца в части взыскании пени за просрочку уплаты выкупной цены, основываясь на положениях договора аренды №8 недвижимого имущества с правом выкупа от 13 ноября 2015 года (п.7.3), статьях 346, 347 ГК ПМР, пришел к заключению, что Факт нарушения ответчиком срока уплаты выкупной цены истцом доказан и подтвержден соответствующими выписками по лицевому счету ООО «МСТ-Групп» во взаимосвязи с графиком погашения выкупной цены, оформленным в виде Приложения № 1 к Договору в редакции дополнительного соглашения № 2 от 22 августа 2017 года и удовлетворил иск.

Кассационная инстанция находит приведенную позицию суда первой инстанции правомерной, а решение от 24 октября 2019 года по делу №490/19-11 не подлежащим отмене, поскольку суд правильно установил фактические обстоятельства дела, и верно применил к спорным правоотношениям нормы материального права, исходя из следующего.

Как установлено статьями 326 и 327 ГК ПМР обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения, должник, в силу положений статьи 347 ГК ПМР, обязан уплатить кредитору определенную денежную сумму, именуемую неустойкой (пеней, штрафом).

Согласно статье 438 ГК ПМР, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 439 - договор и закон).

Право согласования уплаты неустойки в случае ненадлежащего исполнения обязательства по договору и определения ее размера предусмотрено статьями 347 - 349 ГК ПМР.

Стороны в соответствии с требованиями ГК ПМР и в надлежащей форме согласовали применение неустойки на случай просрочки выплаты арендной платы или выкупной цены (пункт 7.3 договора аренды).

Исходя из изложенного, принимая во внимание то, что материалами дела подтверждается факт нарушения арендатором обязательств по выплате выкупной цены (выписки по лицевому счету ООО «МСТ-Групп» и графики погашения выкупной цены, оформленным в виде Приложения № 1 к Договору в редакции дополнительного соглашения № 2 от 22.08.2017г.), кассационная инстанция приходит к выводу, что суд первой инстанции правомерно удовлетворил требования истца о взыскании с ответчика пени за просрочку оплаты выкупной цены в сумме 146 832 рубля.

Довод подателя жалобы о том, что требование ОАО «Эксимбанк» о взыскании с него пени за просрочку выкупной цены не может быть удовлетворено, так как договором аренды с правом выкупа №8 от 13 ноября 2015 года предусмотрена не обязанность по выкупу арендуемого имущества, а право арендатора его выкупить, отклоняется кассационной инстанцией, поскольку опровергается содержанием названного договора.

В частности, как следует из раздела 4 договора «Права и обязанности сторон», а именно из пункта 4.4.1, закрепляющего обязанности арендатора, он (арендатор) обязан своевременно и в порядке, установленном настоящим договором, вносить арендную плату и выкупную стоимость.

Следовательно, суд первой инстанции, оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, правомерно пришел к выводу об обоснованности заявленного ОАО «Эксимбанк» требования в части взыскания с ответчика пени за просрочку выплаты выкупной стоимости арендованного имущества.

Довод ответчика о том, что пеня за просрочку внесения выкупной цены не соразмерна нарушенному обязательству, является, по мнению кассационной инстанции, несостоятельным и неправомерным, по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 350 ГК ПМР суд наделен правом уменьшить неустойку, если установит, что подлежащая неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При этом суд в каждом конкретном случае, исходя из установленных по делу обстоятельств, определяет критерии такой несоразмерности. Соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства предполагается.

В соответствии с частью второй пункта 1 Разъяснения «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Арбитражным судом Приднестровской Молдавской Республики статьи 350 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики», утвержденного Постановлением Пленума Арбитражного суда ПМР №13 от 24 октября 2014 года, исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 ГК ПМР) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 350 Кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки.

Как следует из материалов дела, ответчик в суде первой инстанции ходатайства о снижении неустойки не заявлял, доводов о ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств не приводил.

Более того, принимая во внимание то, что в соответствии с положениями статьи 438 ГК ПМР граждане и юридические лица свободны в заключении договора, а условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами, суд при взыскании с ответчика в пользу истца неустойки за просрочку оплаты выкупной цены правомерно исходил из ее размера, закрепленного пунктом 7.3 договора аренды №8 от 13 ноября 2015 года.

Тем более, что подписав договор, ответчик выразил свое согласие со всеми закрепленными в них условиями. Соглашения об изменении условий договоров в части установления иного размера неустойки в соответствии со статьями 467, 469 ГК ПМР стороны не заключали, доказательств обратного ответчиком не представлено.

Таким образом, кассационная инстанция считает, что решение суда в обжалуемой части соответствует имеющимся в деле доказательствам, нормы материального права применены правильно, нарушений норм процессуального права, которые привели или могли привести к принятию неправильного судебного акта, судом первой инстанции не допущено, в связи с этим оснований для его отмены нет.

Расходы по уплате государственной пошлины относятся на подателя жалобы на основании статьи 80 АПК ПМР.

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

**Постановил:**

1. Оставить решение Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики от 24 октября 2019 года по делу №490/19-11, без изменения, а кассационную жалобу ООО «МСТ-Групп», без удовлетворения.

2. Взыскать с ответчика за рассмотрение кассационной жалобы в доход республиканского бюджета государственную пошлину в размере 2 268 рублей.

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

Судья,

заместитель Председателя

Арбитражного суда ПМР О.А. Шидловская