|  |
| --- |
| 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**

|  |  |
| --- | --- |
| **«18 » февраля 2020 г.**  |  **дело № 886/19-12\_\_\_**  |
|  |  |  |  |  |
| г. Тирасполь |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Григорашенко И.П., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление Государственной администрации города Тирасполь и города Днестровск (г. Тирасполь, ул. 25 Октября,101) к обществу с ограниченной ответственностью «Фараон» (г. Тирасполь, ул. Гвардейская, д.13), с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, МУП «Тираспольское троллейбусное управление им. А.Д. Добросоцкого» (г. Тирасполь, ул. Гвардейская, д.13) о взыскании долга и пени по договору аренды и расторжении договора аренды при участии представителей:

истца – Подолян С.А. по доверенности от 25 декабря 2019 года № 01-19/3508,

МУП «Тираспольского троллейбусного управления имени И.А. Добросоцкого» - Соколов А.В. по доверенности от 27 января 2020 года № 01/03-32, Ивальковой Н.А. по доверенности от 4 февраля 2020 года № 01/03-49,

в отсутствие ООО «Фараон», извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного заседания,

при разъяснении процессуальных прав и обязанностей, установленных статьей 25 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – АПК ПМР) и при отсутствии отводов составу суда,

**У С Т А Н О В И Л:**

в Арбитражный суд поступило исковое заявление Государственной администрации города Тирасполь и города Днестровск (далее – Государственная администрация, истец) к обществу с ограниченной ответственностью «Фараон» (далее – ООО «Фараон», ответчик) о взыскании долга и пени по договору аренды и расторжении договора аренды. Определением Арбитражного суда от 26 декабря 2019 года указанное исковое заявление принято к производству Арбитражного суда. Рассмотрение дела откладывалось.

В назначенную дату и время проведения судебного разбирательства по делу представитель ООО «Фараон» не явился.

В порядке пункта 1 статьи 102-1 АПК ПМР стороны были извещены о времени и месте судебного разбирательства путем направления им копий определения Арбитражного суда о назначении судебного заседания. Надлежащее извещение ответчика о времени и месте судебного заседания подтверждается почтовым извещением № 885 от 26 декабря 2019 года. Однако указанное оповещение возвращено с отметкой «за невостребованием». Кроме того, сведения о времени и месте проведения процесса по рассмотрению искового заявления Государственной администрации размещены на официальном сайте Арбитражного суда в порядке части второй пункта 1 статьи 102-1 АПК ПМР в разделе «Календарь судебных заседаний».

Учитывая указанное обстоятельство, а также следуя положениям пункта 2 статьи 108 АПК ПМР, суд не усмотрел препятствий для продолжения рассмотрения дела в отсутствие представителей ответчика.

Окончательно дело рассмотрено, и резолютивная часть судебного решения оглашена в судебном заседании 18 февраля 2020 года. Полный текст судебного решения изготовлен 26 февраля 2020 года.

**Государственная администрация** в ходе судебного заседанияуточнила исковые требования в порядке статьи 29 АПК ПМР,поддержала таковые и просила Арбитражный суд удовлетворить их в полном объеме.При этом в обоснование своей позиции истец указывал следующие обстоятельства.

23 июня 2016 года между Государственной администрацией (Арендодатель), МУП «ТТУ имени И.А. Добросоцкого» (Балансодержатель) и ООО «Фараон» (Арендатор) был заключён договор аренды объекта муниципального имущества № 01-15 (далее - Договор), согласно условиям, которого Арендодатель должен предоставить Арендатору в аренду часть здания лит. Б., состоящей из помещений 1-го этажа №№ 1, 8, 9, 10, 11 общей площадью 30,8 кв.м. по адресу: г. Тирасполь, ул. Гвардейская, 13. Арендатор, в свою очередь, обязался своевременно оплачивать арендную плату и коммунальные расходы за указанное помещение.

Согласно акту приема-передачи от 23 июня 2016 года (копия прилагается) Арендодатель передал Арендатору указанное нежилое помещение, чем исполнил свои обязательства по Договору.

В соответствии с пунктом 10.1. Договора аренды, арендная плата за предоставленное помещение составляет 980 рублей ПМР в месяц.

С 1 июля 2017 года Арендатор в нарушение норм действующего законодательства не исполняет свои обязательства по ежемесячной оплате арендованного нежилого помещения и оплате коммунальных услуг.

Пунктом 11.6 Договора аренды, предусмотрено, что в случае неуплаты «Арендатором» платежей в срок, согласно пункту 10.1. Договора аренды, с «Арендатора» взимается пеня в размере 0,5 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

В связи с допущенной просрочкой исполнения обязательства по оплате услуг на сумму задолженности согласно статье 347 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики подлежит начислению договорная пеня в период с 1 июля 2017 года по 31 октября 2019 года.

В силу статьи 640 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики, по требованию арендодателя договор аренды может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор более 2 (двух) раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату (плату за наем имущества).

Арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

В связи с нарушением ответчиком условий договора в части оплаты арендных платежей, Арендодатель направил в адрес Арендатора Претензию от 6 ноября 2019 года № 01-23/2928, с требованием оплатить имеющуюся задолженность по арендной плате и пени. В случае невозможности полного погашения долга было предложено расторгнуть договор аренды и освободить арендуемое помещение. Ответа на претензию от ответчика не последовало.

На основании изложенного Государственная администрация просила Арбитражный суд взыскать с ООО «Фараон» задолженность по арендной плате в сумме 27 912,56 рублей и пеню в сумме 4 222,23 рублей, а также расторгнуть договор аренды нежилого помещения.

**ООО «Фараон»** в судебное заседание представителей не направил, возражений либо отзыва на исковое заявление не представлял.

**Третье лицо - МУП «Тираспольское троллейбусное управление имени И.А. Добросоцкого»** письменного отзыва на исковое заявление не представило. В ходе судебного заседания представители третьего лица пояснили, что поддерживают исковое заявление Государственной администрации в полном объеме и просил удовлетворить его. Также представителем третьего лица представлен уточненный расчет задолженности ответчика.

**Арбитражный суд**, рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, и исследовав документы, представленные истцом, приходит к выводу о том, что заявленные требования подлежат удовлетворению. При вынесении данного решения Арбитражный суд исходит из следующих установленных обстоятельств.

Государственной администрацией, МУП «Тираспольское троллейбусное управлениеимени И.А. Добросоцкого» и ООО «Фараон» заключен договор № 01-15 от 23 июня 2016 года. По условиям данного договора Государственная администрация передает, а ООО «Фараон» принимает в арендное пользование часть здания лит. Б, состоящего из помещений 1 этажа № 1, 8, 9, 10, 11 общей площадью 30,8 кв. м по адресу: г. Тирасполь, ул. Гвардейская, 13. Копия договора, заверенная надлежащим образом, представлена в материалы дела истцом.

Арбитражный суд приходит к выводу о том, что указанный договор подпадает под признаки договора аренды, правовой регламентации которого посвящена глава 34 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ГК ПМР).

В соответствии со статьей 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.

Приведенная норма права свидетельствует о том, что единственным существенным условием договора аренды является условие об объекте арендных отношений. В договоре аренды должны быть в обязательном порядке приведены все данные, позволяющие определенно (однозначно) установить имущество, которое должно быть передано арендатору в качестве объекта аренды.

В материалы дела представлены договор от 23 июня 2016 года, в пункте 1.1 которого определен объект арендных отношений как часть здания лит. Б, состоящего из помещений 1 этажа № 1, 8, 9, 10, 11 общей площадью 30,8 кв. м по адресу: г. Тирасполь, ул. Гвардейская, 13. Приведенная формулировка пункта 1.1 договора позволяет констатировать, что сторонами согласовано существенное условие договора аренды, а именно объект аренды, в связи с чем договор признается заключенным.

В силу пункта 2 статьи 628 ГК ПМР договор аренды (имущественного найма) недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Договор от 23 июня 2016 года зарегистрирован Министерством юстиции ПМР 27 июля 2016 года, что подтверждается отметкой о государственной регистрации на копии договора (регистрационный № 01/2016-5576).

В связи с чем Арбитражный суд приходит к выводу о соблюдении сторонами формы договора аренды недвижимого имущества, установленной ГК ПМР.

В соответствии с пунктом 1 статьи 442 ГК ПМР договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Ввиду чего Арбитражный суд констатирует, что обязанности по договору подлежат исполнению сторонами договора.

В силу пунктов 1.1 и 3.2.1 договора на Государственную администрацию возложена обязанность предоставить ООО «Фараон» объект имущества по акту приема передачи, в котором необходимо указать техническое состояние объекта.

Из материалов дела усматривается, что факт исполнения возложенных по договору на истца обязанностей подтверждается Актом приема – передачи «Объект имущества», являющимся приложением №1 к договору аренды объекта муниципального имущества от 23 июня 2016 года № 10-15. Согласно данного акта Государственной администрацией передан, а ООО «Фараон» принят объект имущества, состоящий из части здания лит. Б, состоящего из помещений 1 этажа № 1, 8, 9, 10, 11 общей площадью 30,8 кв. м по адресу: г. Тирасполь, ул. Гвардейская, 13.

Представленный акт подписан представителями истца и ответчика, а также третьего лица и скреплены печатями данных юридических лиц. Оценивая представленные истцом доказательства, Арбитражный суд признает перечисленные выше доказательства, достаточными, подтверждающими факт исполнения обязанности арендодателя по передаче имущества истцом - Государственной администрацией и факт исполнения арендатором - ООО «Фараон» обязанности по приемке объекта аренды.

В соответствии с пунктом 1 статьи 633 ГК ПМР арендатор обязан своевременно вносить плату за наем имущества (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы (платы за наем имущества) определяются договором.

Пунктом 10.1 договора плата за аренду объекта имущества составляет 980 рублей ПМР в месяц. Перечисление арендных платежей производиться арендатором ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным. Таким образом, Арбитражный суд приходит к выводу о согласовании сторонами порядка оплаты за пользование объектом аренды, который и должен был соблюдаться ООО «Фараон» в целях исполнения обязанностей по договору.

Однако, как следует из материалов дела, ООО «Фараон» во исполнение договора производило оплату платежными поручениями от 30 января 2017 года № 3, от 2 марта 2017 года № 5, от 6 апреля 2017 года № 21, от 5 июня 2017 года № 49, что подтверждается копиями указанных платежных поручений, представленных в материалы дела. Таким образом, с июня 2017 года ООО «Фараон» не исполняет надлежащим образом обязанности по внесению арендной платы в порядке, установленном действующим законодательством и пунктом 10.1 договора.

До настоящего момента указанная обязанность ООО «Фараон» не исполнена. Возражений относительно доводов требований истца, а также доказательств, обосновывающих таковые, ответчиком не представлено. Задолженность ответчика перед истцом подтверждалась представителем третьего лица, присутствующим в судебном заседании.

Государственной администрацией в порядке досудебного урегулирования спора направлялись требования (претензии) в адрес ООО «Фараон» от 6 ноября 2019 года № 01-23/2928, от 27 ноября 2019 года № 01-23/3102, от 6 декабря 2019 года № 01-23/3254 с просьбой погасить образовавшуюся задолженность. Однако данные претензия осталась без ответа со стороны ответчика.

В соответствии со статьей 326 ГК ПМР обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Неисполнение обязанности по внесению арендной платы признается Арбитражным судом нарушением условий договора, а также несоблюдением требований действующего гражданского законодательства.

При таких обстоятельствах требования Государственной администрации о взыскании задолженности по договору в размере 27 912,56 рублей являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Одновременно с требованием о взыскании долга истцом заявлено требование о взыскании с ООО «Фараон» пени.

Согласно пункту 1 статьи 346 ГК ПМР исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором. В соответствии с пунктом 1 статьи 347 ГК ПМР неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения.

В рамках реализации данных нормоположений сторонами в договоре согласовано условие об ответственности сторон по договору.

Так, пунктом 11.6 договора установлено, что в случае неуплаты платежей в срок согласно п.10.1 договора с арендатора взимается пеня в размере 0,5% от суммы задолженности за каждый день просрочки.

Из системного анализа норм ГК ПМР и положений договора Арбитражный суд приходит к выводу, что стороны согласовали условие о договорной пене за нарушение ООО «Фараон» обязанности по своевременной оплате товара в размере 0,5 % от суммы задолженности за каждый день просрочки. Данное условие является частью договора, подписанного сторонами, не оспаривалось ими в последующем, в связи с чем условие о пене считается действительным, не противоречащим ГК ПМР, и подлежит исполнению сторонами.

Ответственность сторон в виде пени согласно условиям договора наступает вследствие неуплаты арендатором платежей в срок, установленный в договоре. Факт невыполнения ООО «Фараон» обязанности по внесению арендной платы установлен Арбитражным судом. В связи с чем основания для применения ответственности ООО «Фараон» в виде пени суд признает наступившими, а требование истца в этой части законными и обоснованными.

Истцом заявлено требование о взыскании с ООО «Фараон» пени в размере 4 222,23 рублей. Расчет данной суммы проверен Арбитражным судом, признан достоверным и не противоречащим условиям договора.

При таких обстоятельствах требования Государственной администрации о взыскании пени в размере 4 222,23 рублей являются обоснованными и подлежат удовлетворению в полном объеме.

Из содержания договора (пункт 10.3 договора) следует, что арендная плата зачисляется на расчетный счет балансодержателя. Так как Арбитражным судом устанавливается нарушение ООО «Фараон» обязанности по внесению арендной платы, которая подлежит взысканию в принудительном порядке, то в целях соблюдения условий договора взыскание денежных средств должно быть осуществлено на расчетный счет третьего лица, привлеченного к участию в деле, - МУП «Тираспольского троллейбусного управления имени И.А. Добросоцкого».

Рассмотрев требование истца о расторжении договора аренды нежилого помещения аренды объекта муниципального имущества №01-15 от 23 июня 2016 года, Арбитражный суд считает его обоснованным и подлежащим удовлетворению в силу следующего.

В силу подпункта в) пункта 1 статьи 640 ГК ПМР по требованию арендодателя (наймодателя) договор аренды (имущественного найма) может быть досрочно расторгнут судом в случаях, когда арендатор (наниматель) более 2 (двух) раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату (плату за наем имущества).

В развитие указанный нормоположений пунктом 8.2. договора сторонами определено, что по требованию арендодателя договор может быть расторгнут досрочно, если арендатор не выполняет условия, предусмотренные пунктом 3.4 договора.

Пунктом 3.4.4. договора установлено, что к обязанностям арендатора относится обязанность вносить арендную плату в установленные договором сроки, а также оплачивать коммунальные платежи.

Материалами дела установлено, что ООО «Фараон» как арендатором обязанность по внесению арендной платы не исполняется в период с июля 2017 года по октябрь 2019 года. Данное обстоятельство подтверждает неисполнение ООО «Фараон» в течении более двух месяцев подряд обязанности по внесению арендной платы.

В связи с неисполнением ответчиком обязательств по внесению арендной платы Государственной администрацией направлено в адрес ответчика требование (претензия) от 6 ноября 2019 года № 01-23/2928, от 27 ноября 2019 года № 01-23/3102, от 6 декабря 2019 года №01-23/3254 в которых предложено ответчику оплатить задолженность и расторгнуть договор аренды. Также к данным претензиям прилагались соглашения о расторжении договора. Данные претензии направлялись в адрес ответчика, что подтверждается почтовыми квитанциями №4/10 от 9 декабря 2019 года, № 5/716 от 27 ноября 2019 года, № 4/950 от 12 ноября 2019 года.

Ответ на указанные претензии в адрес истца не поступил, задолженность не погашена, договор по соглашению сторон не расторгнут .

Таким образом, материалами дела подтверждается нарушение ответчиком сроков внесения арендной платы более двух раз подряд.

Согласно пункту 2 статьи 640 ГК ПМР Арендодатель (наймодатель) вправе требовать досрочного расторжения договора только после направления арендатору (нанимателю) письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок.

Ввиду установления факта неоднократного направления истцом претензий в адрес ответчика Арбитражный суд приходит к выводу о соблюдении Государственной администрацией досудебного порядка  расторжения договора аренды.

Доказательств погашения ответчиком задолженности, а также расторжения договора по соглашению сторон не представлено. С учетом изложенного, требование Государственной администрации о расторжении договора аренды объекта муниципального имущества №01-15 от 23 июня 2016 года подлежит удовлетворению.

При вынесении судебного решения Арбитражный суд обязан распределить судебные расходы в соответствии с правилом, закрепленным в пункте 1 статьи 84 АПК ПМР. Так как требование Государственной администрации подлежит удовлетворению в полном объеме, судебные расходы в виде государственной пошлине подлежат взысканию с ответчика – ООО «Фараон».

В силу пункта 2 статьи 81 АПК ПМР цена иска, состоящего из нескольких самостоятельных требований, определяется суммой всех требований. Так как Государственной администрацией заявлены требования о взыскании задолженности, о взыскании пени и о расторжении договора, то с ООО «Фараон» подлежит взысканию государственная пошлина, предусмотренная как для имущественных требований, к которым относятся требования о взыскании долга и пени, так и государственная пошлина, предусмотренная для неимущественного требования о расторжении договора. Всего с ООО «Фараон» подлежит взысканию государственная пошлина в размере 2 835,39 рублей.

Руководствуясь статьей 84, статьями 113-116, Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики, Арбитражный суд

**Р Е Ш И Л:**

1. Исковые требования Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск удовлетворить в полном объеме

2. Взыскать с ООО «Фараон» в пользу Государственной администрации города Тирасполь и города Днестровск задолженность по договору в сумме 27 912,56 рублей и пеню в размере 4 222,23 рублей с зачислением их на расчётный счёт 2211210000000034 в ОАО «Эксимбанк».

3. Расторгнуть договор аренды нежилого помещения аренды объекта муниципального имущества № 01-15 от 23 июня 2016 года.

4. Взыскать с ООО «Фараон» государственную пошлину в размере 2 835,39 рублей в доход республиканского бюджета.

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**