|  |
| --- |
| 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**

|  |  |
| --- | --- |
| «04» марта 2020 г. |  Дело № 62/20-02 |
|  |  |  |  |  |
| г. Тирасполь |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Е.В.Качуровской, рассматривая в открытом судебном заседании дело по иску Общества с ограниченной ответственностью «Мармарис» (г.Тирасполь пер.Набережный, 1) к Обществу с ограниченной ответственностью «Провизор.ком» (г. Бендеры ул.Ленина 25-а) о взыскании задолженности по арендной плате, пени, коммунальных платежей,

при участии в судебном заседании представителя истца Дынул С.М. по доверенности от 24.01.2020г.,

представителей ответчика «Провизор.ком» Ракитенко И.В. по доверенности № 01-7/426 от 24.07.2019г., Тьер А.В. по доверенности № 01-7/234 от 28.04.2018г.,

**У С Т А Н О В И Л:**

Общество с ограниченной ответственностью «Мармарис» (далее ООО «Мармарис», истец) обратилось в Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики (далее Арбитражный суд ПМР, суд) с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Провизор.ком» (далее ООО «Провизор.ком», ответчик) о взыскании задолженности по арендной плате, пени, коммунальных платежей.

Определением Арбитражного суда ПМР от 28 января 2020 г. исковое заявление принято к производству. Рассмотрение дела неоднократно откладывалось по основаниям, указанным в мотивированных определениях. В ходе рассмотрения дела судом разрешались ходатайства сторон о приобщении документов, истребовании доказательств, принятии частичного отказа от иска, по результатам которых, в соответствии со ст.ст.107, 128 АПК ПМР судом выносились мотивированные определения.

Дело рассмотрено по существу и резолютивная часть решения объявлена 04 марта 2020 года. Мотивированное решение изготовлено 11 марта 2020 года.

**ООО «Мармарис»** свои требования обосновало следующим.

29 ноября 2018 года между ООО «Мармарис» и ООО «Провизор.ком» заключен договор аренды № 1 помещений № 30, 35, 37, по адресу: г. Тирасполь, ул. К.Либкнехта, 189, сроком с 01 января 2019 года по 30 ноября 2019 года. Согласно п. 3.4. договора оплату арендной платы и коммунальных платежей Арендатор производит до 10 числа месяца, следующего за отчетным на основании выставленных счетов. Сумма арендной платы составляла 470 долларов США (п. 3.1. договора).

 12.06.2019 года в адрес ООО «Мармарис» направленно письмо № 01-7/331, в котором ООО «Провизор.ком» сообщено о нерентабельности фармацевтического пункта с просьбой о расторжении заключенного между сторонами договора аренды, на что ООО «Мармарис» 14.06.2019 года было направлено письмо об отсутствии оснований для расторжения договора.

 25 июня 2019 года между сторонами заключено дополнительное соглашение № 2 к договору аренды, согласно которому на период с 01.07.2019г до окончания срока действия договора сумма арендной платы составляет 310 долларов США.

 02.07.2019 года ответчиком истцу направленно письмо, в котором указанно о несоответствии арендуемого объекта требованиям Приказа МЗ и СЗ ПМР от 28.05.2010 года № 230 «Об утверждении основных требований к фармацевтическим организациям розничной торговли», с требованием провести реконструкцию потолка в торговом зале.

О типе потолков сдаваемых в аренду помещений арендатору было известно, что подтверждается актом приема-передачи имущества от 11 декабря 2018 года. Соответствие арендуемого помещения санитарным нормам подтверждается Актом проведения санитарно-эпидемиологического обследования от 29 октября 2018 года.

 Согласно п. 3.4. договора за несвоевременное внесение арендной платы Арендатор оплачивает пеню в размере 1 % в день от суммы задолженности. Счета на оплату ответчику передавались ежемесячно.

По мнению истца, действия ответчика направлены на уклонение от оплаты арендных платежей, так как после направления письма о нерентабельности фармацевтического пункта, ответчик инициирует вопрос о проведении санитарно-эпидемиологического обследования в арендуемом помещении. В Акте санитарно-эпидемиологического обследования от 24.06.2019 года, содержится вывод о том, что имеющийся потолок препятствует проведению качественной влажной уборки, и указанна предлагаемая мера для их устранения. При этом обязательные для исполнения предписания в соответствии со ст. 11 Закона ПМР «О порядке проведения проверок при осуществлении государственного контроля (надзора)» не выдавались.

 В связи с тем, что ответчик отказывается добровольно погасить задолженность, руководствуясь ст.ст. 326, 327, 347, 631, 633,627 ГК ПМР, просит суд взыскать с ООО «Провизор.ком» в пользу ООО «Мармарис» задолженность по договору аренды № 1 от 29 ноября 2018 года в сумме 25 362,87 рублей; пеню в сумме 27 465,20 рублей;  задолженность по оплате за коммунальные платежи (электроэнергию) в сумме 359,80 рублей; уплаченную государственную пошлину в сумме 2 195,64 рублей.

В ходе рассмотрения дела представитель истца отказался от иска в части требований о взыскании задолженности по коммунальным платежам (электроэнергии) на сумму 359,80 рублей в связи с неверным расчетом при подаче иска в суд. Определением суда от 04 марта 2020 г. производство по делу в данной части прекращено.

Представитель **истца ООО «Мармарис»** в судебном заседании поддержал заявленные исковые требования с учетом отказа от иска в части задолженности по коммунальным платежам. Суду дал пояснения, аналогичные доводам, изложенным в иске.

Представители **ответчика** **ООО «Провизор.ком»** возражали против удовлетворения иска в полном объеме по тем основаниям, что договор аренды является незаключенным ввиду того, что не согласован предмет, передаваемые в аренду помещения, не принадлежат собственникам (номера не указаны в свидетельстве о праве собственности). Кроме того, считают договор незаключенным, учитывая, что на момент подписания договора и акта приема-передачи за Драган В.И., Фроловым В. и Левицким С.А. в соответствии с п.1 ст.142, п.1 ст.235, 236 ГК ПМР не было зарегистрировано право собственности на реконструированные объекты недвижимости, которые являются вновь созданными, и указанные лица, как и ООО «Мармарис», на 29 ноября 2018 г. не обладали предусмотренным ст. 627 ГК ПМР правом передачи имущества в аренду.

Также указывают, что 24 июня 2019 г. ГУ «Республиканский центр гигиены и эпидемиологии» был составлен Акт санитарно-эпидемиологического обследования, которым установлен факт несоответствия арендуемого объекта требованиям пункта 9 Приказа МЗиСЗ ПМР от 28 мая 2010 г. № 230 «Об утверждении основных требований к фармацевтическим организациям». А именно, в фармацевтическом пункте по ул.К.Либкнехта, 189 потолок выполнен из ячеистых лотков и конструкций, препятствующих проведению влажной уборки, в связи с чем, им предложено провести реконструкцию потолка, создать твердое, ровное покрытие, позволяющее производить санитарную обработку. Поскольку несоблюдение санитарного режима могло привести к приостановлению действия лицензии, ими в адрес ООО «Мармарис» было направлено письмо с предложением произвести реконструкцию потолка. После отказа арендодателя провести реконструкцию, которая, по их мнению, является капитальным ремонтом и в силу ст. 636 ГК ПМР -обязанностью арендодателя, было принято решение о прекращении использования арендуемых помещений и их оплаты. Считают, что поскольку использование помещений было невозможно по вине арендодателя, ответчик, в силу п.3 ст.422, п.1 ст.423 ГК ПМР, не считается просрочившим исполнение обязательства.

 **Арбитражный суд**, рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, и исследовав представленные сторонами доказательства, приходит к выводу о том, что заявленные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как судом установлено, Фролов Владимир с 26 марта 2015 г. является собственником ¼ доли части жилого дома литер А, состоящей из помещений первого этажа № 30,31,32,35,36,37,38,42,43,44 по ул.К.Либкнехта д.189. ¼ доля данных помещений принадлежит Драган Виктору Ивановичу, ½ доля- Ливицкому Сергею Александровичу.

 01 января 2017 г. между сособственниками указанных помещений (ссудодателями) и ООО «Мармарис» (ссудополучателем) был заключен договор безвозмездного пользования имуществом № 2, в соответствии с условиями которого (п.1,1.,1.2.) собственники, руководствуясь положениями ст.711,712 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее ГК ПМР) передали ООО «Мармарис» в безвозмездное пользование принадлежащие им помещения в целях эксплуатации в качестве объекта общественного питания и фармацевтического пункта, сроком по 31 декабря 2018 г. (п.3.1 договора).

01 октября 2018 г. между собственниками и ООО «Мармарис» заключено дополнительное соглашение № 1 об изменении пункта 2.5. договора безвозмездного пользования № 2. Ссудополучатель наделен правом сдавать в аренду указанные договоре помещения без согласия ссудодателя.

21 декабря 2018 г., после проведенной реконструкции вышеуказанных помещений, Фролов В., Драган В.И. и Ливицкий С.А. зарегистрировали право собственности на реконструированные помещения № 30,31,32,32а, 35,36,37,38,42,42а,43,44 первого этажа д.189 по ул.К.Либкнехта в г.Тирасполь, и в тот же день заключили с ООО «Мармарис» договор безвозмездного пользования имуществом № 3, в соответствии с которым передали ООО «Мармарис» в безвозмездное пользование принадлежащие им помещения в целях эксплуатации в качестве объекта общественного питания и фармацевтического пункта, сроком по 31 декабря 2024 г. (п.1,1., 1.2., 3.1 договора). Дополнительным соглашением № 1 от 21 декабря 2018 г. сторонами изменен пункт 2.5. договора, ссудополучатель наделен правом сдавать в аренду указанные в договоре помещения без согласия ссудодателя.

Данные обстоятельства подтверждаются имеющимися в материалах дела копиями договоров, дополнительных соглашений к ним, свидетельств.

Также судом установлено, что 29 ноября 2018 г. ООО «Мармарис» (арендодатель) и ООО «Провизор.ком» (арендатор) заключили договор аренды № 1 (далее договор аренды).

В соответствии с пунктом 1.1., 1.2. данного договора, арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду за плату нежилые помещения, расположенные на первом этаже здания по адресу: г.Тирасполь ул.К.Либкнехта, д. 189, общей площадью 32,7 кв.м. (помещение № 2, площадью 29,1 кв.м., помещение № 11, площадью 1,9 кв.м., помещение № 12, площадью 1,7 кв.м.), которое будет использоваться под фармацевтический пункт.

Согласно пункта 4.1. договора аренды, срок действия договора сторонами определен с 01 января 2019 г. по 30 ноября 2019 г.

Граждане и юридические лица свободны в заключении договора (пункт 1 ст.438 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.

В силу пункта 1 ст.449 ГК ПМР договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В договоре аренды, согласно пункта 3 ст.626 ГК ПМР, должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта договора аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем в передачу в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

11 декабря 2018 г. арендодатель на основании акта приема –передачи передал арендатору после капитального ремонта арендуемые помещения, расположенные на первом этаже по ул.К.Либкнехта 189 в г.Тирасполь, общей площадью 32,7 кв.м. (помещения № 30, площадью 29,1 кв.м., № 35 площадью 1,9 кв.м., № 37 , площадью 1,7 кв.м), что подтверждается актом приема-передачи и пояснениями сторон.

Место нахождения (адрес), этаж, и площадь арендуемых объектов являются главными индивидуализирующимипризнаками объекта аренды. Поскольку в договоре аренды указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта договора аренды, а именно, помещения по адресу К.Либкнехта, 189 в г.Тирасполь, общей площадью 29,1 кв.м.: помещение № 2 площадью 29,1 кв.м, помещение № 11 площадью 1,9 кв.м., помещение № 12 площадью 1,7 кв.м.), форма договора соблюдена, условие об арендной плате согласовано, договор аренды № 1 от 29 ноября 2018 г. суд признает заключенным.

Сам факт указания номеров передаваемых в аренду помещений в соответствии с номерами помещений, указанных в план-схеме, составленной при их реконструкции, не свидетельствует о том, что договор аренды  является незаключенным.

 Арбитражный суд учитывает, что площадь передаваемых в аренду помещений, указанных в договоре соответствует фактической площади данных помещений после завершения реконструкции (на период действия договора аренды). Объекты аренды фактически были переданы арендатору, не вызывали неопределенности. При этом спор о ненадлежащем исполнении обязанности арендодателя по передаче объекта аренды между сторонами отсутствовал, договор сторонами исполнялся на протяжении длительного периода времени (с 15 января 2019 г. по 31 июня 2019 г.), что свидетельствует о согласовании сторонами предмета договора.

Платежные поручения свидетельствуют не только о надлежащем исполнении арендатором обязательств по оплате арендных платежей за период с 15 января 2019 до 1 июля 2019 г., но и о надлежащем исполнении арендодателем обязанности по передаче арендованных объектов в пользование.

При указанных обстоятельствах доводы ответчика о незаключенности договора аренды ввиду того, что предмет аренды не согласован, не могут быть судом признаны обоснованными.

Также Арбитражный суд считает несостоятельными доводы стороны ответчика о том, что договор аренды является незаключенным ввиду того, что на момент подписания договора и акта приема-передачи за Драган В.И., Фроловым В. и Левицким С.А. в соответствии с п.1 ст.142, п.1 ст.235, 236 ГК ПМР не было зарегистрировано право собственности на реконструированные объекты недвижимости, которые являются вновь созданными, и указанные лица, как и ООО «Мармарис», на 29 ноября 2018 г. не обладали правом передачи имущества в пользование.

Согласно п.1,2 ст. 627 ГК ПМР право сдачи имущества в аренду (имущественный найм) принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

Анализируя приведенную норму закона, суд приходит к выводу о том, что заключение сторонами 29 ноября 2018 г. договора аренды не противоречит ст.627 ГК ПМР. Согласно свидетельств о государственной регистрации Фролов В., Ливицкий С.А. и Драган В.И. являются собственниками помещений 30,35,37 и других по ул.К.Либкнехта, 189 в г.Тирасполь с марта 2015 г. Собственники произвели перерегистрацию своего права на реконструированные объекты 21 декабря 2018 г. Срок же действия договора аренды сторонами определен с 01 января 2019 г. (пункт 4.1.договора), то есть на период после осуществления перерегистрации права собственности на реконструированные объекты и заключения договора безвозмездного пользования № 3.

Таким образом, на период действия договора аренды (с 01 января 2019 г. по 30 ноября 2019 г.) право собственности на реконструированные объекты было зарегистрировано в установленном законом порядке и ООО «Мармарис», с которым собственники заключали договоры безвозмездного пользования, вправе было заключать договор о передаче имущества в аренду ООО «Провизор.ком» на период с 01 января 2019 г.

Подписание же Акта приема-передачи имущества в аренду 11 декабря 2018 г. не может являться основанием для признания договора аренды незаключенным при указанных выше обстоятельствах.

Возражая против удовлетворения требований о взыскании арендной платы с 1 июля 2019 г., ответчик ссылается на то, что арендодатель передал арендатору помещения в состоянии, непригодном для использования под фармацевтический пункт, и необоснованно отказался произвести реконструкцию потолка (капитальный ремонт), являющуюся обязанностью арендодателя в силу ст.636 ГК ПМР.

Указывает, что согласно представленного Акта санитарно-эпидемиологического обследования от 24 июня 2019 г., составленного ГУ «Республиканский центр гигиены и эпидемиологии», установлен факт несоответствия арендуемого объекта требованиям пункта 9 Приказа Министерства здравоохранения и социальной защиты ПМР от 28 мая 2010 г. № 230 «Об утверждении основных требований к фармацевтическим организациям», а именно, потолок выполнен из ячеистых лотков и конструкций, что препятствует проведению влажной уборки, предложено провести реконструкцию потолка- создать твердое, ровное покрытие. Несоблюдение санитарного режима, по мнению ответчика, могло привести к приостановлению действия лицензии.

После составления данного Акта, ООО «Провизор.ком» обратилось в адрес ООО «Мармарис» с требованием произвести реконструкцию, после отказа- с требованием расторгнуть договор, что подтверждается имеющимися в материалах дела письмами от 02 июля 2019 г., 10 июля 2019 г., 23 июля 2019 г.

05 июля 2019 г. директором аптечной сети ООО «Провизор.ком» издан приказ № 107/1 о приостановлении деятельности фармацевтического пункта ввиду недостатков сданного в аренду помещения. 05 августа 2019 г. на основании обращения ООО «Провизор.ком» от 25 июля 2019 г. Государственной администрации г.Тирасполь и г.Днестровск признано утратившим силу ранее выданное решение от 16 января 2019 г. № 99 «О согласовании размещения и эксплуатации ООО «Провизор.ком» фармацевтического пункта по ул.К.Либкнехта, 189.

В соответствии с пунктом 1 статьи 630 ГК ПМР, арендодатель обязан предоставить арендатору (нанимателю) имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды (имущественного найма) и назначению имущества.

Как следует из материалов дела, реконструкция спорных помещений проводилась на основании заключения ГУ «РЦГиЭ» № 296 от 21 декабря 2015 г., которым проект реконструкции согласован, как соответствующий требованиям Приказа МЗиСЗ ПМР № 230 от 28 мая 2010 г. «Об утверждении основных требований к фармацевтическим организациям розничной торговли».

До заключения договора аренды неоднократно проводилось санитарно-эпидемиологическое обследование спорных помещений по ул.К.Либкнехта, 189. Какие-либо нарушения законодательства не установлены, что подтверждается Актом санитарно-эпидемиологического обследования ГУ «Республиканский центр гигиены и эпидемиологии» от 29 октября 2018 г., Актом Службы государственного надзора Министерства юстиции ПМР № 1900/0175 от 30 ноября 2018 г., Актом приемки законченного строительством объекта от 06 декабря 2018 г., подписанного главным государственным санитарным врачом ГУ «РЦГиЭ», Актом ГУ «РЦГиЭ» от 19 декабря 2018 г.; Заключением Государственной санитарно-эпидемиологической службы ГУ РЦГиЭ от 24 декабря 2018 г. № 608, согласно которому фармацевтический пункт соответствует Приказу МЗ ПМР № 230 от 28 мая 2010 года «Об утверждении основных требований к фармацевтическим организациям розничной торговли». 07 декабря 2018 г. заместителем главы Государственной администрации г.Тирасполь и г.Днестровск выдано разрешение № 52 на ввод объекта в эксплуатацию под фармацевтический пункт.

Таким образом, арендодатель передавал в аренду имущество в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 630 ГК ПМР, то есть в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества.

Статья 636 ГК ПМР регламентирует обязанность арендодателя производить за свой счет капитальный ремонт. Производство же текущего ремонта в силу ст. 637 ГК ПМР является обязанностью арендатора.

Согласно пункта 2 ст.636 ГК ПМР нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору право по своему выбору: произвести капитальный ремонт, вызываемый неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы; потребовать соответственного уменьшения арендной платы; потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

Однако в силу приведенной нормы арендатор не освобождается от обязанности производить арендную плату. Правами, предусмотренными пунктом 2 ст.636 ГК ПМР арендатор не воспользовался. Договор аренды ни сторонами, ни в судебном порядке не расторгался.

Более того, как следует из материалов дела, спорные объекты были переданы в аренду после капитального ремонта и реконструкции.

Согласно п.1 ст.631 ГК ПМР арендодатель отвечает за недостатки сданного в аренду имущества, полностью или частично препятствующие пользованию им. Права арендатора при обнаружении таких недостатков регламентированы пунктом 1 ст.631 ГК ПМР. Однако право арендатора отказаться от оплаты арендных платежей указанной нормой не предусмотрено.

До принятия ООО «Провизор.ком» решения о расторжении договора аренды в связи с нерентабельностью фармацевтического пункта, то есть до 12 июня 2019 г. истцу о каких-либо недостатках помещений не сообщалось.

Вопреки требованиям п.1 ст.45 АПК ПМР стороной ответчика не представлено каких-либо доказательств, подтверждающих невозможность использования арендованных объектов в соответствии с целевым назначением, доказательств наличия запрета использования арендованных помещений либо выдачи ООО «Провизор.ком» обязательного для исполнения предписания, которое должностные лица обязаны выдать лицензиату в случае выявления нарушений осуществления фармацевтической деятельности, о чем указано в пункте 15 Положения о лицензировании фармацевтической деятельности в сфере обращения лекарственных средств для медицинского назначения: их оптовая, розничная реализация и изготовление (Приложение к Постановлению Правительства ПМР от 6 февраля 2019 года № 45).

Арендованные помещения ответчиком использовались по целевому назначению на протяжении более 5 месяцев.

Как усматривается из Акта санитарно-эпидемиологического обследования от 24 июня 2019 г., которое приводит ответчик в обоснование своих возражений, обследование помещений проведено и акт составлен на основании заявления ООО «Провизор.ком» от 18 июня 2019 г., что также подтвердили в судебном заседании представители ответчика.

Таким образом, судом установлено, что после получения ООО «Провизор.ком» 17 июня 2019 г. письменного отказа ООО «Мармарис» в расторжении договора аренды, ответчик самостоятельно предпринял меры к выявлению несоответствий арендованных помещений требованиям действующего законодательства. С таким заявлением ООО «Провизор.ком» обратился в ГУ «РЦГиЭ» спустя пол года с момента заключения договора аренды и использования объектов недвижимости. Указанные действия ООО «Провизор.ком» являются злоупотреблением правом, что в силу п.2 статьи 10 ГК ПМР недопустимо.

Следует отметить, что пункт 2 ст.631 ГК ПМР исключает ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора или были заранее известны арендатору либо должны были быть обнаружены им во время осмотра имущества (явные недостатки) при заключении договора или передаче имущества в аренду.

Как следует из материалов дела, во время осмотра передаваемого в аренду имущества арендатору было достоверно известно о конструкции потолков, которые были описаны в акте приема-передачи. Однако какие-либо замечания относительно непригодности помещений к эксплуатации под фармацевтический пункт в акте приема-передачи отсутствуют.

С учетом приведенной нормы (п.2 ст.631 ГК ПМР) не являются основанием для освобождения ответчика от выплаты арендных платежей невыполнение арендодателем требования ООО «Провизор.ком» о производстве реконструкции потолков независимо от того, относится ли проведение данных работ к капитальному либо текущему ремонту.

При этом, суд полагает необходимым отметить, что реконструкция, капитальный и текущий ремонт не являются тождественными понятиями.

Так, в Приложении № 1 к СП ПМР 13-108-02 «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального хозяйства и социально-культурного назначения" (введены в действие подп.я-7) п.1 Приказа Министерства промышленности ПМР № 584 от 03 июля 2002 г. «О нормативной документации в строительстве»), которое по аналогии (п.1 ст. 42 «Об актах законодательства ПМР») полагает возможным применить ответчик, приводятся основные термины, согласно которым, капитальный ремонт и реконструкция –не являются равнозначными понятиями.

Как следует из данного правового акта (п.5.1.,приложение № 9), а также п.142 Приложения к Приказу Министерства промышленности ПМР от 1 декабря 2011 года N 541 «Правила организации технического обслуживания и ремонта оборудования, зданий и сооружений электрических сетей», которые также возможно применить по аналогии, капитальный ремонт зданий и сооружений связан с проведением работ по смене изношенных конструкций и деталей или замене их на более прочные. Реконструкция же включает в себя работы, связанные с изменением технико-экономических показателей (площади, вместимости, назначения).

Согласно Перечня работ по текущему и капитальному ремонту зданий и сооружений (Приложение № 1, № 2), утвержденного Приказом Министерства промышленности и энергетики ПМР от 17 сентября 2001 г. № 845, реконструкция потолка не отнесена к перечню работ ни текущего, ни капитального ремонта.

Учитывая, что обязанность по проведению реконструкции помещения на арендодателя не возложена ни договором, ни ГК ПМР, отказ арендатора от ее проведения не влечет для него правовых последствий.

При таких данных, а также учитывая, что пункт 2 ст.631 ГК ПМР исключает ответственность арендодателя за недостатки сданного в аренду имущества, которые были им оговорены при заключении договора и были заранее известны арендатору, суд приходит к выводу о том, что положения п.3 ст.422, п.1 ст.423 ГК ПМР к данным правоотношениям не применимы.

Согласно п.1 ст. 633 ГК ПМР арендатор обязан своевременно вносить арендную плату. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором.

Поскольку судом установлено, что законный владелец (арендодатель) передал имущество в пользование арендатору, который принял его без каких-либо замечаний, соглашение о размере платы за пользование имуществом и по иным условиям было достигнуто сторонами и исполнялось, то в таком случае следует иметь в виду, что оно связало их обязательством, которое не может быть произвольно изменено одной из сторон (ст.327 ГК ПМР). В силу [статьи](https://dokipedia.ru/document/5148501?pid=1656)326 ГК ПМР пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами.

Как судом установлено и следует из представленных суду выписки по счету ООО «Мармарис», а также платежных поручений, до 01 июля 2019 г. ООО «Провизор.ком» свои обязательства по оплате арендных платежей исполнял надлежащим образом.

Однако арендная плата за период с 01 июля 2019 г. по 30 ноября 2019 г. не произведена, что ответчиком не оспаривалось. Доказательств обратного суду, вопреки требованиям п.1 ст.45 АПК ПМР не представлено.

04 декабря 2018 г. дополнительным соглашением № 1 к договору аренды, ООО «Мармарис» и ООО «Провизор.ком», дополнив договор пунктом 3.5., определили момент, с которого арендатор осуществляет арендную плату –с момента получения лицензии, но не позднее 01 февраля 2019 г. Лицензия на осуществление фармацевтической деятельности по ул.К.Либкнехта, 189 была выдана ООО «Провизор.ком» 14 января 2019 г., что подтверждается копией лицензии, имеющейся в материалах дела.

Как следует из пункта 3.1. договора аренды, сумма арендной платы составляет 470 долларов США.

25 июня 2019 г. ООО «Мармарис» (арендодатель) и ООО «Провизор.ком» (арендатор) заключили дополнительное соглашение № 2 к договору аренды, договор был дополнен пунктом 3.6, в соответствии с которым на период с 01 июля 2019 г. до окончания срока действия договора сумма арендной платы составляет 310 долларов США и оплачивается арендатором в рублях ПМР по коммерческому курсу продажи долларов США ОАО «Эксимбанк» согласно выставленному арендодателем счету.

Согласно справки ОАО «Эксимбанк» от 29.01.2020 г. с 01 января 2019 г. по 30 ноября 2019 г. курс продажи доллара США к рублю ПМР составлял 16,5.

Оплату арендной платы арендатор согласно пункта 3.4. договора аренды должен был производить до 10 числа месяца, следующего за отчетным на основании выставленных счетов. В случае несвоевременной оплаты арендной платы, арендатор оплачивает пеню в размере 1 % в день от суммы просрочки.

Учитывая, что судом достоверно установлено, что обязательства по оплате арендных платежей ответчиком в период с 01 июля 2019 г. по 30 ноября 2019 г. не выполнены, истец обоснованно обратился с требованием о взыскании с ООО «Провизор.ком» задолженности. За указанный период оплате подлежит сумма 25 575 рублей (310 долларов \*16,5 \* 5 месяцев). Таким образом, требования истца о взыскании задолженности в размере 25 362,87 рублей подлежат удовлетворению.

Доводы ответчика о том, что арендная плата должна включать и суммы по оплате коммунальных платежей противоречат пункту 3.2. договора аренды и ст.438 ГК ПМР.

Доводы о несвоевременном направлении счетов не являются основанием для освобождения ответчика от внесения арендной платы. Обязанность по оплате возникает не с момента выставления счетов, а с момента заключения договора. При этом арендатору достоверно было известно о размере арендной платы и сроке внесения платежей.

Какой-либо конкретный порядок направления счетов договором не определен. Счета ежемесячно в срок до 10 числа следующего за отчетным, направлялись представителю ООО «Провизор.ком» Ракитенко И. посредством интернет-связи, что подтверждается протоколом осмотра информационного ресурса с приложениями, составленным нотариусом. Также счета направлялись посредством почтовой связи, о чем в деле имеются копии почтовых уведомлений. Доказательств неполучения ответчиком счетов за период с июля 2019 г. по 30 ноября 2020 г. суду не представлено. Писем о невыставлении счетов в адрес ООО «Мармарис» не поступало. До июля 2019 г. аренда оплачивалась своевременно.

Остальные доводы ответчика суд также признает несостоятельными.

Также суд находит подлежащими удовлетворению требования истца о взыскании с ответчика пени, которую в силу пункта 3.4. договора аренды, п.1 ст.347 ГК ПМР должник обязан уплатить в связи с ненадлежащим исполнением обязательства.

Поскольку ответчик (арендатор) предусмотренные договором аренды обязательства по оплате арендной платы за период с 01 июля 2019 г. по 30 ноября 2019 г. не исполнил, вины истца в этом не имеется, истец обоснованно обратился в суд с требованиями о взыскании с ответчика предусмотренной пунктом 3.4.договора аренды неустойки за период с 11 августа 2019 года (с момента просрочки) по 27 января 2020 г. (день обращения в суд с иском).

Представленный представителем истца уточненный расчет задолженности по арендной плате и пене судом проверен, признан верным. О несоразмерности размера пени последствиям нарушения обязательства ответчик суду не заявлял. При таких обстоятельствах, с учетом положений части 2 пункта 1 Постановления Пленума Арбитражного суда ПМР № 13 от 24 октября 2014 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Арбитражным судом ПМР статьи 350 ГК ПМР», оснований для снижения размера неустойки у суда не имеется.

Суд полагает необходимым отметить, что поскольку согласно пункта 3.4. договора аренды арендатор должен был производить оплату арендных платежей до 10 числа месяца, следующего за отчетным, последним днем оплаты является 9 число. Таким образом, истец вправе требовать взыскания пени начиная с 10 числа, а не 11, как указано в расчете. Кроме того, истец в расчете задолженности с июля 2019 г. указывает об оплате ответчиком 212,13 рублей, однако доказательств произведенной ООО «Провизор.ком» оплаты арендных платежей на указанную сумму суду не представлено. Вместе с тем, заявление требований в большем размере является правом истца, суд же рассматривает иск в пределах заявленных требований.

Изучив материалы дела, пояснения сторон, оценив представленные суду доказательства по правилам ст.51 АПК ПМР, а также учитывая, что направленную истцом претензию о погашении задолженности в добровольном порядке ответчик не исполнил, суд находит исковые требования ООО «Мармарис» о взыскании с ООО «Провизор.ком» задолженности по договору аренды № 1 от 29 ноября 2018 г. в сумме 25 362,87 рублей и пени в сумме 27 465 рублей обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии с п.1 ст.84 АПК ПМР судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований. Судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела (в том числе сумм, подлежащих выплате адвокатам и иным лицам, оказывающим юридическую помощь (представителям) (ст.78 АПК ПМР).

При подаче иска в суд истец оплатил государственную пошлину в доход республиканского бюджета в размере 2 195,64 рубля. Учитывая общую сумму, подлежащую взысканию с ответчика в пользу истца, с ООО «Провизор.ком» в пользу ООО «Мармарис» в соответствии со п.1 ст.84 АПК ПМР, п.2 ст.4 Закона ПМР «О государственной пошлине» подлежит взысканию уплаченная истцом государственная пошлина пропорционально размеру удовлетворенных требований в сумме 2 184,8 рублей.

В силу п.1-1 ст.84 АПК ПМР расходы на оплату услуг представителей, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

Как усматривается из представленных суду договора об оказании услуг от 15 января 2020 г. и расходного кассового ордера от 26 февраля 2020 г., Дынул С.М., представлявшему интересы ООО «Мармарис» на основании доверенности, за оказание юридических услуг по настоящему делу, была оплачена сумма 9 000 рублей.

В ходе рассмотрения дела, ответчиком заявлено о чрезмерности данных расходов. При проверке данного довода суд исходит из следующего.

ГК ПМР установлен принцип свободы в заключении договоров, в том числе и на оказание юридических услуг, которые могут быть заключены на любую сумму. В то же время при отнесении судебных издержек на другую сторону по делу, Арбитражный суд, в силу приведенных норм закона, обязан оценивать их разумность и обоснованность в целях соблюдения баланса интересов лиц, участвующих в деле.

Позиция Арбитражного суда, высказанная в пункте 8 Постановления Пленума Арбитражного суда ПМР «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при распределении судебных расходов» от 27 апреля 2012 года не отменяет правовой обязанности Арбитражного суда по оценке разумности взыскиваемых расходов на оплату услуг представителей, что прямо следует из пункта 1-1 статьи 84 АПК ПМР, в случаях, когда заявленная к взысканию сумма носит явно неразумный характер.

Учитывая сложность дела, объем искового заявления, количество судебных заседаний, с учетом принципа разумности, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца понесенные расходы на оплату услуг представителя в размере 5000 рублей.

Данную сумму суд находит разумной, учитывая, что минимальный размер оплаты труда на I квартал 2020 года в Приднестровской Молдавской Республике, утвержденный Приказом МСЗиТ ПМР № 1279 от 19 декабря 2019 года, для квалифицированных работников организаций (предприятий малого бизнеса) составляет 1795,2 рублей; для работников крупного и среднего бизнеса – 2692,8 рублей.

На основании изложенного, Арбитражный суд ПМР, руководствуясь статьей 84, статьями 113-117, 122-123 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики, Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики

**Р Е Ш И Л:**

1. Исковые требования общества с ограниченной ответственностью «Мармарис» удовлетворить.

2. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Провизор.ком» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Мармарис» задолженность по договору аренды № 1 от 29 ноября 2018 г. в сумме 25 362,87 рублей, а также пеню в размере 27 465,2 рублей.

3. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Провизор.ком» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Мармарис» понесенные истцом судебные расходы в виде уплаченной государственной пошлины пропорционально размеру удовлетворенных требований в размере 2 184,8 рублей, а также расходы, понесенные на оплату услуг представителя в размере 5 000 рублей.

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 Е.В.Качуровская**