|  |
| --- |
| 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**

|  |  |
| --- | --- |
| «26» апреля 2021 г. |  Дело № 256/21-02 |
|  |  |  |  |  |
| г. Тирасполь |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Качуровской Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску открытого акционерного общества «Эксимбанк» (г. Тирасполь ул.Свердлова, 80 «а») к обществу с ограниченной ответственностью «Лайф Стайл» (г.Тирасполь пер.Шевченко, д.1а) о взыскании задолженности по договору аренды,

при участии представителя истца Андрианова А.В. по доверенности № 630 от 30.12.2020 г.,

в отсутствие ответчика, извещенного о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом (заказное письмо с уведомлением № 5/686 от 13.04.2021 г.),

**У С Т А Н О В И Л:**

ОАО «Эксимбанк» обратилось в Арбитражный суд ПМР с иском к ООО «Лайф Стайл» о взыскании задолженности по договору аренды.

Определением суда от 12.04.2021 года исковое заявление принято к производству. Дело рассмотрено по существу и резолютивная часть решения объявлена 26.04.2021 года. Мотивированное решение изготовлено 30.04.2021 года.

**Истец** свои требования обосновал следующим.

11 июня 2015 года между ОАО «Эксимбанк» (Арендодатель) и ООО «Фитнес Стиль» (Арендатор) был заключен договор аренды недвижимого имущества с правом выкупа № 5, сроком действия до 31 мая 2019 года, в соответствии с пунктами 2.1 и 2.2. которого Истец по акту приема – передачи от 11.06.2015 года передал ООО «Фитнес Стиль» за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество, находящееся по адресу: г. Тирасполь, пер. Шевченко д.1-А.

В силу п. 2 статьи 672 ГК ПМР договор аренды недвижимого имущества № 5 от 11 июня 2015 года был зарегистрирован в ЕГРП.

25 октября 2016 года на основании Соглашения № 5 о передаче прав и обязанностей по договору аренды № 5 от 11 июня 2015 года недвижимого имущества с правом выкупа (перенаем), заключенного в соответствии с пунктом 1 статьи 635 ГК ПМР, права Арендатора ООО «Фитнес Стиль» по договору аренды недвижимого имущества с правом выкупа № 5 перешли к ООО «Лайф Стайл».

22 августа 2017 года между ОАО «Эксимбанк» и ООО «Лайф Стайл» было заключено дополнительное соглашение, на основании которого срок аренды имущества был увеличен до 31 декабря 2020 года. В соответствии с пунктом 5.1 договора, ООО «Лайф Стайл» обязался уплачивать ежемесячно арендную плату в случае приостановления проведения валютных аукционов ПРБ путем перечисления денежных средств на счет ООО «Эксимбанк» в рублях ПМР в сумме долларового эквивалента, по официальному курсу доллара США, установленному ПРБ плюс 0,7% на момент оплаты, либо путем внесения наличных денежных средств в кассу не позднее 25-го числа оплачиваемого месяца за период с 01 сентября 2018 года по 31 декабря 2019 года в размере 6 554,00 долларов США в месяц; за период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 года - в размере 2 424,00 долларов США.

Однако с января 2019 г. ООО «Лайф Стайл» прекратил исполнять свои обязанности по внесению арендной платы. Задолженность ООО «Лайф Стайл» по оплате арендных платежей по договору аренды №5 за период с 01 января 2019 года по 28 февраля 2019 года составила 13 108,00 долларов США, что по официальному курсу ПРБ плюс 0,7% составляет 212 516,07 рублей ПМР.

В порядке досудебного урегулирования спора ОАО «Эксимбанк» 23 марта 2021 года направляло в адрес ООО «Лайф Стайл» уведомление о необходимости погашения образовавшейся задолженности. Однако задолженность не погашена.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 324, 326, 327, 633 ГК ПМР, истец просит суд взыскать с ООО «Лайф Стайл» в пользу ОАО «Эксимбанк» сумму задолженности по оплате арендных платежей за январь и февраль 2019 года по договору аренды № 5 от 11 июня 2015 года недвижимого имущества с правом выкупа в размере 13 108,00 долларов США, что по официальному курсу ПРБ на день предъявления иска плюс 0,7% составляет 212 516,07 рублей ПМР, а также понесенные истцом расходы по оплате государственной пошлины в размере 5 850,32 рублей ПМР.

В ходе рассмотрения дела представитель истца увеличил размер исковых требований в соответствии со ст.29 АПК ПМР, просит суд взыскать с ответчика в пользу истца сумму задолженности за период с 01.01.2019 г. по 31.12.2020 г. по договору аренды недвижимого имущества с правом выкупа № 5 от 11.06.2015 г. в размере 107 736 долларов США, что составляет 1 746 691,45 рублей ПМР, а также уплаченную истцом сумму государственной пошлины в размере 5 850,32 рублей.

**Представитель истца** в судебном заседанииподдержал заявленные исковые требования с учетом увеличения размера исковых требований.

**Ответчик** представителя для участия в рассмотрении дела не направил, о времени и месте рассмотрения дела извещался надлежащим образом в соответствии со ст.ст.102-1-102-3 АПК ПМР по месту нахождения общества, указанному в выписке из государственного реестра юридических лиц. Заказное письмо с уведомлением №5/686 от 13.04.2021г. возвращено в связи с истечением срока хранения, что в силу положений подпункта б) пункта 2 статьи 102-3 АПК ПМР признается надлежащим извещением.

Кроме того, информация о принятии заявления к производству Арбитражного суда была размещена на официальном сайте Арбитражного суда ПМР в сети интернет в соответствии с п.1 ст.102-1 АПК ПМР.

При таких обстоятельствах, в соответствии с пунктом 2 статьей 108 АПК ПМР, спор разрешен в отсутствие ответчика, извещенного о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом.

**Арбитражный суд**, рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения представителя истца, приходит к выводу о том, что заявленные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судом и подтверждается имеющимися с материалах дела письменными доказательствами, 11 июня 2015 года между ОАО «Эксимбанк» (Арендодатель) и ООО «Фитнес Стиль» (Арендатор) в соответствии с п.1 статьи 671 ГК ПМР был заключен договор аренды недвижимого имущества с правом выкупа № 5, сроком действия до 31 мая 2019 года (п.3.1.). В соответствии с пунктом 1.1. договора Истец принял обязательство предоставить ООО «Фитнес Стиль» за плату во временное владение и пользование недвижимое имущество, а именно: комплекс строений, состоящий из здания физкультурно – оздоровительного комплекса лит. А-А1-А2-А3-А4-А5-А6, пристройкой обеденного зала лит. А7, здания физкультурно – оздоровительного комплекса лит. Б с подвалом под лит. Б и газовой котельной лит. Б1 (с трансформаторной подстанцией лит.5), лит. А-А1-А2-А3-А4-А5-А6- 1038,6 кв.м. , лит. А7-206,9 кв.м., лит. Б-Б1-1469,1 кв.м. (с учетом подвала), а также неотделимые от данного объекта вещи и принадлежности (передаточные устройства и сооружения), находящиеся по адресу: г. Тирасполь, пер. Шевченко д.1-А.

Арендатор в свою очередь принял обязательство своевременно и в порядке, установленном договором вносить арендную плату (п.4.4.1 договора) в порядке, установленном пунктом 5.1. договора. Начисление арендной платы согласно п.5.2. договора производится со дня подписания сторонами акта приема –передачи.

11.06.2015 г. во исполнение условий договора (п.2.1 и 2.2.), ст.676 ГК ПМР Истец, являющийся собственником переданного в аренду имущества, что подтверждается копией свидетельства о государственной регистрации от 17.03.2015 г., передал Ответчику вышеуказанный объект недвижимого имущества, о чем в материалах дела имеется копия Акта приема – передачи от 11.06.2015 года.

Договор был заключен правообладателем арендованного имущества с соблюдением требований, установленных п.3 ст.626, 627, 672, 675, п.1 ст.449 ГК ПМР, зарегистрирован в МЮ ПМР 01.07.2015 г. за № 01.2015-5066, что подтверждается соответствующей записью, имеющейся на договоре. Форма договора соблюдена, условие о предмете и арендной плате сторонами согласовано, объект аренды фактически передан арендатору, то есть договор признается заключенным.

Согласно пункта 1 статьи 635 ГК ПМР арендатор вправе с согласия арендодателя передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем).

Как установлено судом, 25 октября 2016 года на основании Соглашения № 5 о передаче прав и обязанностей по договору аренды № 5 от 11 июня 2015 года недвижимого имущества с правом выкупа (перенаем), права Арендатора перешли к ООО «Лайф Стайл» которое, согласно пункту 1 указанного Соглашения, приняло на себя все права и обязанности ООО «Фитнес Стиль» по договору аренды недвижимого имущества с правом выкупа № 5 от 11.06.2015 года. Соглашение также было зарегистрировано в МЮ ПМР за № 01/2016-9120.

Согласие арендодателя на передачу прав и обязанностей по договору (перенаем) получено, что подтверждается п.4 Соглашения № 5 и соответствующей записью, подписью и печатью ОАО «Эксимбанк», имеющимися в договоре.

Объект аренды 25.10.2016 г. был передан новому арендатору ООО «Лайф Стайл» на основании акта приема-передачи.

22 августа 2017 года между ОАО «Эксимбанк» и ООО «Лайф Стайл» было заключено дополнительное соглашение №2, на основании которого срок аренды имущества был увеличен до 31 декабря 2020 года. Пункт 5.1 договора изложен в новой редакции, согласно которой ООО «Лайф Стайл» обязался уплачивать ОАО «Эксимбанк» арендную плату ежемесячно путем перечисления денежных средств в рублях ПМР в сумме долларового эквивалента, по курсу продажи долларов США на валютном аукционе ПРБ, установленному на момент оплаты, включая комиссию ПРБ. В случае приостановления проведения валютных аукционов ПРБ ООО «Лайф Стайл» обязался уплачивать ежемесячно арендную плату путем перечисления денежных средств на счет ООО «Эксимбанк» в рублях ПМР в сумме долларового эквивалента, по официальному курсу доллара США, установленному ПРБ плюс 0,7% на момент оплаты, либо путем внесения наличных денежных средств в кассу не позднее 25-го числа оплачиваемого месяца в следующем порядке: за период с 01 сентября 2018 года по 31 декабря 2019 года в размере 6 554,00 долларов США в месяц; за период с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 года - в размере 2 424,00 долларов США.

В силу п.1 ст.633 ГК ПМР арендатор (наниматель) обязан своевременно вносить плату за наем имущества (арендную плату) в порядке, на условиях и в сроки, определенные договором.

Поскольку судом установлено, что законный владелец (арендодатель) передал имущество в пользование арендатору, который принял его без каких-либо замечаний, то в таком случае следует иметь в виду, что данное обстоятельство 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.

Следовательно, у ответчика в силу п.4.4.1., 5.1. договора аренды № 5 от 11.06.2015 г., а также исходя из статей 324, 326, 327, пункта 1 статьи 345, 633 ГК ПМР возникла обязанность по оплате арендных платежей в размере и сроки, согласованные сторонами в договоре.

Однако в нарушение принятых на себя обязательств и п.1 ст.633 ГК ПМР, ООО «Лайф Стайл» с января 2019 г. прекратил исполнять свои обязанности по внесению арендной платы.

Предъявленную истцом 23 марта 2021 года претензию (квитанция № 1/970) о выполнении принятых обязательств Ответчик оставил без удовлетворения. Доказательств надлежащего исполнения принятых на себя обязательств и осуществления платы за арендованный объект в полном объеме Ответчиком суду не представлено (ст.45 АПК ПМР).

Задолженность ООО «Лайф Стайл» по оплате арендных платежей по договору аренды №5 недвижимого имущества с правом выкупа за период с 01 января 2019 года по 31.12.2020 года составляет 107 736 долларов США ((6 554\*12) + (2424\*12)), что по официальному курсу ПРБ (16,1 руб. согласно справке ПРБ от 23.04.2021 г.,) плюс 0,7% составляет 1 746 691,45 рублей ПМР, что подтверждается бухгалтерской справкой по состоянию на 31.12.2020 г. и представленным истцом расчетом задолженности по состоянию на 01.01.2021 г., который суд признает арифметически верным.

Учитывая, что ПРБ не проводит валютные аукционы, что подтверждается письмом ПРБ от 15.06.2017 г. № 01-10/77, доказательств обратного суду не представлено (п.1 ст.45 АПК ПМР), сумму задолженности, подлежащую уплате в приднестровских рублях в соответствии с пунктом 5.1. договора аренды и статьей 334 ГК ПМР, следует определять по официальному курсу доллара США, установленному в ПРБ плюс 0,7% .

Оценивая имеющиеся в материалах дела доказательства по правилам статьи 51 АПК ПМР, учитывая, что материалами дела подтверждена фактическая передача объекта в аренду, доказательств исполнения обязанности по внесению арендных платежей в установленный срок ответчиком не представлено, с учетом вышеприведенных норм закона, суд находит обоснованным и подлежащим удовлетворению требование истца о взыскании с ответчика задолженности по арендной плате за период с 01.01.2019 года по 31.12.2020 г. в размере 107 736 долларов США, что по официальному курсу ПРБ на день вынесения решения с учетом 0,7% согласно пункта 5.1 договора аренды №5 от 11.06.2015 г., составляет 1 746 691 рублей 45 копеек ПМР.

В соответствии с п1 ст.84 АПК ПМР судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

При подаче иска в суд истцом согласно платежного поручения № 1681 от 06.04.2021 г. была оплачена государственная пошлина в размере 5 850,32 рублей ПМР. Учитывая удовлетворение исковых требований, данная сумма подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

В ходе рассмотрения дела истец в соответствии со ст.29 АПК ПМР увеличил размер исковых требований. Согласно п.2 статьи 80 АПК ПМР при увеличении исковых требований недостающая сумма государственной пошлины взыскивается при принятии решения в соответствии с увеличенной ценой иска.

Поскольку исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме, неуплаченная часть государственной пошлины в сумме 18 216,6 рублей подлежит взысканию в ответчика в доход республиканского бюджета пропорционально увеличенному размеру исковых требований.

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

**Р Е Ш И Л:**

1. Исковые требования открытого акционерного общества «Экспортно-импортный банк» удовлетворить.

2. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Лайф Стайл» в пользу открытого акционерного общества «Экспортно-импортный банк» сумму задолженности по оплате арендных платежей по договору аренды недвижимого имущества с правом выкупа № 5 от 11 июня 2015 года за период с 01.01.2019 года по 31.12.2020 г. в размере 107 736 долларов США, что по официальному курсу ПРБ на день вынесения решения с учетом 0,7% согласно пункта 5.1 договора аренды №5 от 11.06.2015 г., составляет 1 746 691 рублей 45 копеек ПМР (один миллион семьсот сорок шесть тысяч шестьсот девяносто один рубль сорок пять копеек ПМР).

3. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Лайф Стайл» в пользу открытого акционерного общества «Экспортно-импортный банк» понесенные истцом судебные расходы в виде уплаченной государственной пошлины в размере 5 850,32 рублей ПМР (пять тысяч восемьсот пятьдесят рублей тридцать две копейки ПМР).

4. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Лайф Стайл» в доход республиканского бюджета государственную пошлину в размере 18 216,6 рублей ПМР (восемнадцать тысяч двести шестнадцать рублей шестьдесят копеек ПМР).

Решение может быть обжаловано в кассационную инстанцию Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики в течение 15 дней после его принятия.

**Судья Арбитражного суда**

**Приднестровской Молдавской Республики Е.В.Качуровская**