

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

«10» августа 2021 г.

Дело № 393/21-02

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Качуровской Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску открытого акционерного общества «Бюро по управлению активами» (г.Тирасполь ул.25 Октября, 103 Б) к обществу с ограниченной ответственностью «Бенедико» (г.Тирасполь ул.К.Маркса, д.146 кв.93) о взыскании долга и пени,

при участии в судебном заседании:

- представителя истца Александровой И.П. по доверенности от 01.03.2021 г., Павельской Л.М. (директор согласно выписки из ЕГРЮЛ по состоянию на 31.05.2021 г.),
- представителей ответчика Богуцкой И.В. по доверенности от 06.08.2021 г., Богуцкой Т.В. (директор ООО «Бенедико» согласно выписки из ЕГРЮЛ по состоянию на 31.05.2021 г.),

У С Т А Н О В И Л:

ОАО «Бюро по управлению активами» обратилось в Арбитражный суд ПМР с иском к ООО «Бенедико» о взыскании долга и пени.

Определением от 11.06.2021 года исковое заявление было принято к производству.

Дело рассмотрено по существу и резолютивная часть решения объявлена 10 августа 2021 года. Мотивированное решение изготовлено 12 августа 2021 года.

Истец свои требования обосновал следующим.

02.10.2017 г. между истцом и ответчиком был заключен договор аренды недвижимого имущества, в соответствии с которым истец предоставил ответчику во временное владение и пользование недвижимое имущество: помещение №1 общей площадью 278 кв.м., находящееся на 4-м этаже в здании административного корпуса лит.Б, расположенное по адресу: г.Тирасполь, ул.Лермонтова, 1/3.

Согласно пункту 3.2. договора арендная плата составляет 150 долларов США в месяц. Оплата осуществляется в рублях ПМР по официальному курсу ПРБ на день оплаты. Договор вступал в силу с момента подписания и действовал сроком на одиннадцать месяцев (п. 4.1.).

1 июня 2018 года между истцом и ответчиком было заключено соглашение о расторжении договора аренды от 02.10.2017 г. с 01 июня 2018 года.

Ответчик производил частичную оплату арендных платежей за октябрь, ноябрь и частично декабрь 2017 года в сумме 6 805 рублей ПМР. Неоплаченная арендная плата за период с декабря 2017 г. составляет 14 513,40 рублей ПМР.

В связи с невыполнением условий договора по внесению арендной платы, истец начислил пеню в соответствии с пунктом 7.1. договора пени в размере 0,1 % с просроченной суммы за каждый день просрочки, на общую сумму 16 574,22 рублей за период с 11.12.2017 г. по 31.05.2021 г.

Предъявленную 12.04.2021 года претензию №104 ответчик оставил без ответа.

В связи с вышеизложенным, руководствуясь ст. 326, 327, 347, 629, п. 1 ст.633, 644 Гражданского кодекса ПМР, истец просит суд взыскать с ответчика основной долг 14 513,40 рублей по договору аренды от 02.10.2017 г., пеню в сумме 16 574,22 рублей за нарушение срока оплаты арендной платы, а также госпошлину в размере 1289,96 рублей.

Определением суда от 10.08.2021 г., вынесенным в соответствии со ст.25,29,107,128 п.3 АПК ПМР без оформления отдельного судебного акта (протокольным), судом было принято к рассмотрению заявление представителей истца об уменьшении размера заявленных исковых требований. В соответствии с данным заявлением, истец просит взыскать с ответчика 26 345,8 рублей, из которых 12 098,4 рублей - сумма основного долга, 14 247,4 рубля-пеня. Уменьшение размера заявленных требований связано с необоснованным начислением ответчику арендной платы за июнь 2018 г., что противоречит пунктам 3,4 соглашения о расторжении договора аренды от 01.01.2018 г., так как ответчик вывез имущество и сдал объект аренды до 16 июля 2018 г., как было оговорено в соглашении о расторжении договора.

Представители истца в судебном заседании поддержали заявленные исковые требования по основаниям, изложенным в иске. С учетом уменьшения размера исковых требований, просят суд взыскать с ответчика 26 345,8 рублей, из которых 12 098,4 рублей - сумма основного долга по арендной плате за период с декабря 2017 г. (частично) по 31 мая 2018 г., а также пеню в размере 14 247,4 рублей.

Представители ответчика возражали против удовлетворения исковых требований по тем основаниям, что объект недвижимости был передан истцом в состоянии не пригодном для использования (течь кровли и отсутствие отопления), о чем в адрес директора ОАО «БУА» неоднократно направлялись письма с просьбой о приостановлении действия договора аренды с 01 января 2018 г. Полагали, что данного письма достаточно для приостановления внесения ответчиком арендной платы. Арендная плата вносилась в период фактического использования, до января 2018 г. Кроме того, считают, что по требованиям о взыскании арендной платы за период с декабря 2017 г. (частично) по 31 мая 2018 г. истек срок исковой давности, в связи с чем, просят в удовлетворении исковых требований отказать.

Арбитражный суд, рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, приходит к выводу о том, что заявленные требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судом и подтверждается имеющимися с материалах дела письменными доказательствами, 02.10.2017 г. между Истцом ОАО «Бюро по управлению активами» и Ответчиком ООО «Бенедико» в соответствии с п.1 ст. 671 ГК ПМР был заключен договор аренды недвижимого имущества–помещения № 1, общей площадью 278 кв.м., находящегося на 4 этаже здания административного корпуса лит.Б по ул.Лермонтова, 1/3 в г.Тирасполь (п.1.2. договора) сроком действия на 11 месяцев (п.4.1. договора).

В соответствии с пунктом 1.1. договора Истец (Арендодатель) принял обязательство предоставить указанное недвижимое имущество за плату во временное владение и пользование, Ответчик (Арендатор) в свою очередь принял обязательство вносить арендную плату своевременно и в порядке, установленном пунктами 3.1.-3.3. договора.

Пунктом 3.2. договора стороны оговорили размер арендной платы - 150 долларов США в месяц в рублях ПМР по официальному курсу ПРБ на день оплаты. Арендная плата в силу п.3.3. договора должна перечисляться Арендатором в срок до 10 числа текущего месяца.

За нарушение срока внесения арендной платы пунктом 7.1. договора предусмотрено начисление пени в размере 0,1 % в день за каждый день просрочки.

02.10.2017 г. во исполнение условий договора (п.1.1 и 1.2.), ст.676 ГК ПМР Истец, являющийся собственником переданного в аренду имущества, что подтверждается копией ответа начальника ГСРиН МЮ ПМР от 27.07.2021 г., передал Ответчику вышеуказанный объект недвижимого имущества, о чем в материалах дела имеется копия Акта приема – передачи от 02.10.2017 года.

Договор был заключен правообладателем арендованного имущества с соблюдением требований, установленных п.3 ст.626, 627, 672, 675, п.1 ст.449 ГК ПМР. Форма договора соблюдена, условие о предмете и арендной плате сторонами согласовано, объект аренды фактически передан арендатору, то есть договор признается заключенным.

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.

В силу статей 633, 326, 327 ГК ПМР, а также исходя из п.1.1.,3.1.,3.2. договора аренды у Ответчика возникла обязанность по оплате арендных платежей в размере и сроки, согласованные сторонами в договоре.

Начисление арендной платы, согласно п.3.1. договора, производится со дня подписания сторонами акта приема –передачи, то есть со 02.10.2017 г.

01.06.2018 г. сторонами было заключено соглашение о расторжении с 01.06.2018 г. договора аренды недвижимого имущества от 02.10.2017 г.

Согласно п.2 ст.470 ГК ПМР при расторжении договора обязательства сторон прекращаются. Таким образом, обязательства Ответчика по внесению арендной платы прекратилось с 01.06.2018 г.

Пунктом 3 соглашения о расторжении договора предусмотрено, что до момента подписания акта приема-передачи объекта арендатор обязуется вывезти имущество в срок до 16 июля 2018 г.

В случае неисполнения условий пункта 3 данного соглашения, Арендодателем начисляется арендная плата в полном объеме за все время использования объекта недвижимости для хранения принадлежащего Арендатору имущества (пункт 4 соглашения о расторжении договора).

Согласно Акта приема-передачи от 10.07.2018 г., письменных пояснений представителя Истца (в заявлении об уменьшении размера исковых требований), Ответчик передал Истцу объект аренды и освободил его 10.07.2018 г. То есть, Ответчиком (арендатором) соблюдены условия, предусмотренные пунктом 3 соглашения о расторжении договора от 01.06.2018 г., объект аренды освобожден в оговоренный сторонами срок, в связи с чем, не наступают правовые последствия, установленные в пункте 4 соглашения о расторжении договора.

При таких данных, Ответчик обязан был вносить арендную плату до 01.06.2018 г., в связи с чем, Истец обоснованно уменьшил сумму заявленных требований на сумму арендных платежей за июнь 2018 г. и начисленной на данный платеж пени.

Также судом установлено, что с января 2018 г. ответчик прекратил исполнять свои обязанности по внесению арендной платы.

Согласно представленной истцом бухгалтерской справке за период с 01 октября 2017 г. по 31.07.2018 г. Ответчик внес оплату за октябрь-12.10.2017 г. в размере 2250 рублей, за ноябрь 2017 г.-10.11.2017 г. –в размере 2250 рублей, за декабрь 2017 г. (частично) в размере 2 305 рублей. Более оплату Ответчик не производил, доказательств обратного суду не представлено (п.1 ст.45 АПК ПМР).

Истец просит взыскать с Ответчика задолженность за период с декабря 2017 г. (частично на сумму 95 руб.) по 31 мая 2018 г. на общую сумму 12 098,4 рублей, а также предусмотренную пунктом 7.1. договора пеню за нарушение срока внесения арендной платы в сумме 14 247,4 рублей.

Предъявленную истцом 12.04.2021 года претензию (квитанция № 4/848) о выполнении принятых обязательств Ответчик оставил без удовлетворения.

В ходе рассмотрения дела представитель Ответчика заявил о пропуске истцом срока исковой давности, просил в удовлетворении исковых требований отказать.

В силу статьи 211 ГК ПМР, исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Общий срок исковой давности устанавливается в 3 (три) года (ст. 212 ГК ПМР).

В силу статьи 216 ГК ПМР, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. По обязательствам с определенным сроком исполнения течение исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

Течение срока исковой давности в соответствии со статьей 219 ГК ПМР прерывается предъявлением иска в установленном порядке, а также совершением обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга. После перерыва течение срока исковой давности начинается заново.

Как следует из п.10. Постановления Пленума Верховного и Арбитражного суда ПМР №12/16 от 3 октября 2014 года «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса ПМР об исковой давности» течение срока давности по иску, вытекающему из нарушения одной стороной договора условия об оплате товара (работ, услуг) по частям, начинается в отношении каждой отдельной части со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Срок давности по искам о просроченных повременных платежах (проценты за пользование заемными средствами, **арендная плата** и т.п.) **исчисляется отдельно** по каждому просроченному платежу.

Как усматривается из п. 3.3. договора аренды, арендатор обязан был перечислять арендную плату до 10 числа текущего месяца.

Таким образом, срок исковой давности по требованиям о взыскании арендной платы за декабрь 2017 г. начал течь 10 декабря 2017 г.; за январь 2018 г.- 10 января 2018 г.; за февраль 2018 г.- 10 февраля 2018 г.; за март 2018 г. – 10 марта 2018 г.; за апрель 2018 г.- 10 апреля 2018 г.; за май 2018 г.-10 мая 2018 г.

С указанных дат у Истца возникло право требования исполнения обязательств и начал течь срок исковой давности по каждому просроченному платежу.

Последняя оплата арендных платежей Ответчиком внесена в декабре 2017 г. (частично) в размере 2 305 рублей, что подтверждается представленной Истцом бухгалтерской справкой за период 01 октября 2017 г. -31.07.2018 г. и пояснениями сторон.

Доказательств наличия обстоятельств, свидетельствующих о том, что срок исковой давности в период с января 2018 г. по май 2021 г. прерывался, суду не представлено (п.1 ст.45 АПК ПМР).

Срок исковой давности по каждому из указанных просроченных платежей истек соответственно 10 декабря 2020 г.; 10 января 2021 г.; 10 февраля 2021 г.; 10 марта 2021 г.; 10 апреля 2021 г.; 10 мая 2021 г.

Исковое заявление о взыскании задолженности подано Истцом в Арбитражный суд ПМР согласно штампа на исковом заявлении - 01 июня 2021 года, согласно штампа почтовой организации на конверте – 31 мая 2021 г., то есть по истечении срока исковой давности.

Статьей 223 ГК ПМР установлено, что с истечением срока исковой давности по главному требованию истекает срок исковой давности и по дополнительным требованиям (неустойка, залог, поручительство и т.п.).

Учитывая истечение срока исковой давности по требованиям о взыскании арендной платы, принимая во внимание положения ст.223 ГК ПМР, истек срок и по требованиям о взыскании пени (неустойки).

Доводы представителя Истца о том, что начало течения срока исковой давности следует исчислять с 01.06.2018 г., то есть с момента расторжения договора аренды несостоятельны и противоречат Закону и вышеуказанному Постановлению Пленума.

Учитывая, что исковые требования удовлетворению не подлежат в связи с пропуском Истцом срока обращения в суд, что является самостоятельным основанием для отказа в иске, суд не дает оценку представленному Ответчиком письму на имя директора ОАО «Бюро по управлению активами» о приостановлении действия договора аренды с 01 января 2018 г. ввиду передачи объекта аренды в состоянии, не пригодном для использования (течь кровли и отсутствие отопления).

В заявлении Ответчика о пропуске срока исковой давности также содержалось ходатайство о рассмотрении вопроса о заключении мирового соглашения по требованиям о взыскании платежей за июнь 2018 г. Однако, ввиду непредставления суду подписанного сторонами текста мирового соглашения, а также уменьшения Истцом требований на сумму арендной платы за июнь 2018 г., заявление ответчика в данной части судом не рассматривалось.

В силу п.2 ст.215 ГК ПМР, п.33 Постановления Пленума Верховного и Арбитражного суда ПМР №12/16 от 3 октября 2014 года «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса ПМР об исковой давности» истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Учитывая изложенное, заявление ответчика о применении судом последствий пропуска истцом срока исковой давности подлежит удовлетворению. В удовлетворении исковых требований следует отказать в связи с истечением срока исковой давности в силу п.2 ст. 215 ГК ПМР.

Поскольку исковые требования удовлетворению не подлежат, оснований для взыскания с Ответчика в пользу Истца понесенных расходов по уплате госпошлины, как это установлено пунктом 1 статьи 84 АПК ПМР, не имеется.

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

Р Е Ш И Л:

В удовлетворении исковых требований открытого акционерного общества «Бюро по управлению активами» о взыскании с общества с ограниченной ответственностью «Бенедико» суммы основного долга - 12 098,4 рублей по договору аренды недвижимого имущества от 02.10.2017 г., пени за нарушение срока оплаты арендной платы в сумме 14 247,4 рублей, а также госпошлины в размере 1343,50 рублей, отказать.

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