

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

« 17 » августа 2021 года

Дело №439/21-04

г.Тирасполь

Судья Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики Романенко А.П., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление ЗАО «АТП №3» (г.Бендеры, ул.Индустриальная, 45) о взыскании с индивидуального предпринимателя Заикина Е.В. (г.Бендерв, с.Варница, ул.Днестровская, д.11) долга, при участии в судебном заседании представителя истца – Стрелец О.О. по доверенности от 04/06/2021г б/н,

установил: ЗАО «АТП №3» обратилось в Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики с иском к индивидуальному предпринимателю Заикину Е.В. о взыскании долга, обосновав свои требования следующими обстоятельствами.

В период с февраля 2019 года по декабрь 2020 года между истцом и ответчиком были заключены договоры: договор аренды № 01/02-19 от 01.02.2019, договор аренды № 10/07-19 от 10.07.2019, договор аренды № 05/04-20 от 05.04.2020. Согласно указанным договорам истец предоставил ответчику помещения, а ответчик обязался вносить своевременно арендную плату и оплачивать коммунальные услуги. Размер арендной платы, предусмотренный договором аренды № 01/02-19 от 01.02.2019, в период с февраля 2019 года по июнь 2019 года составлял 5000,00 рублей за каждый месяц аренды. Размер арендной платы, предусмотренный договором аренды № 10/07-19 от 10.07.2019, в период июль 2019-март 2020 года составлял 122 доллара США по официальному курсу ПРБ на день оплаты за каждый месяц аренды, в апреле 2020 года – 85,4 долларов США по официальному курсу ПРБ на день оплаты за каждый месяц аренды. Размер арендной платы, предусмотренный договором аренды № 05/04-20 от 05.04.2020, в мае 2020 года составлял 73,20 долларов США по официальному курсу ПРБ на день оплаты, в период с июня 2020 года по ноябрь 2020 года составлял 122 доллара США за каждый месяц аренды по официальному курсу ПРБ, за декабрь 2020 года – 654 рублей ПМР. Обязательства по внесению арендной платы по указанным договорам Арендатором не выполнялись надлежащим образом. Сумма задолженности по указанным договорам за арендную плату, а также коммунальные услуги на день подачи иска в соответствии с официальным курсом ПРБ составляет 39667,93 рублей ПМР, которые истец просит взыскать с ответчика.

Ответчик, при надлежащем уведомлении (почт.увед. за №3/172) в судебное заседание не явился, отзыв на заявление не представил.

Суд, рассмотрев спор, выслушав объяснения представителя истца, исследовав и оценив представленные доказательства, находит искимые требования подлежащими удовлетворению частично по следующим основаниям.

Как установлено в ходе судебного заседания и подтверждается материалами дела, 01 февраля 2019 года между истцом и ответчиком заключен договор аренды № 01/02-19 по

условиям которого истец передает, а ответчик принимает во временное (с 01.02.2019г по 31.12.2019г (п.2.1 договора)) пользование территорию, расположенную по адресу: г.Бендеры, ул.Индустриальная, 45, площадью 427,3 кв.м., обозначенную на план-схеме согласно приложению №1 к договору (п.1.1 договора).

За пользование имуществом ответчик обязался не позднее пятого числа каждого месяца (п.4.2 договора) уплачивать арендную плату в размере 5000 рублей в месяц (п.4.1 договора).

Арендованное имущество передано арендодателем по акту приема передачи от 01.02.2019г.

Соглашением от 28.06.2019г стороны расторгли договор аренды с 01.07.2019г.

Из представленного расчета исковых требований, актов сверки взаимных расчетов за период с 01.01.2019г по 01.04.2019г и с 01.06.2019г по 01.07.2019г следует, что ответчику начислена арендная плата в размере 25000 рублей. Часть данной суммы погашена зачетом истцом своих встречных однородных требований в порядке ст.427 Гражданского кодекса ПМР, о чем свидетельствует заявление о зачете взаимных требований №2 от 03.06.2019г. Сумма зачета составила 23965 рублей 94 копейки. Арендная плата в размере 1034 рублей 06 копеек осталась не уплаченной ответчиком.

10 июля 2019 года между истцом и ответчиком заключен договор аренды № 10/07-19 по условиям которого истец передает, а ответчик принимает во временное (с 01.07.2019г по 30.04.2020г (п.2.1 договора)) пользование территорию, расположенную по адресу: г.Бендеры, ул.Индустриальная, 45, площадью 144,50 кв.м. и пристройку ЦУП площадью 7,5 кв.м., обозначенные на план-схеме согласно приложению №1 к договору (п.1.1 договора).

За пользование имуществом ответчик обязался не позднее пятого числа каждого месяца (п.4.2 договора) уплачивать арендную плату в размере эквивалентном 122 долларам США по официальному курсу валют ПРБ на день оплаты за каждый месяц (п.4.1 договора).

Арендованное имущество передано по акту приема передачи от 10.07.2019г.

Дополнительным соглашением от 27.03.2020г к договору аренды стороны согласовали изменение арендной платы и определили, что арендатор уплачивает арендодателю арендную плату в размере эквивалентном 122 долларам США по официальному курсу валют ПРБ на день оплаты за каждый месяц, а за период с 01.04.2019г по 30.04.2020г в размере, эквивалентном 84 долларам США.

Из представленного расчета исковых требований, актов сверки взаимных расчетов за третий квартал 2019 года и за первый квартал 2020 года следует, что арендатором начислена арендная плата в размере 19052 рубля 74 копейки которая ответчиком не уплачена. Размер начисленной арендной платы соответствует условиям п.4.1 договора.

05 апреля 2020 года между истцом и ответчиком заключен договор аренды № 05/04-20 по условиям которого истец передает, а ответчик принимает во временное (с 01.05.2020г по 31.12.2020г включительно (п.2.1 договора)) пользование территорию, расположенную по адресу: г.Бендеры, ул.Индустриальная, 45, площадью 144,50 кв.м. и пристройку ЦУП площадью 7,5 кв.м., обозначенные на план-схеме согласно приложению №1 к договору (п.1.1 договора).

За пользование имуществом ответчик обязался не позднее пятого числа каждого месяца (п.4.2 договора) уплачивать арендную плату в размере эквивалентном 122 долларам США по официальному курсу валют ПРБ на день оплаты за каждый месяц, а за период с 01.05.2020г по 31.05.2020г в размере, эквивалентном 73,20 долларам США (п.4.1 договора).

Арендованное имущество передано по акту приема передачи от 01.05.2020г.

Дополнительным соглашением от 01.12.2020г к договору аренды стороны согласовали изменение предмета аренды и размера арендной платы и определили. В частности, стороны определили, что арендодатель передает, а арендатор принимает во временное пользование часть территории ремзоны (ремонтная яма) площадью 40 кв.м. (приложение №1) расположенную по адресу: г.Бендеры, ул.Индустриальная, 45, и уплачивает арендодателю арендную плату в размере 654 рублей за каждый месяц.

Из представленного расчета исковых требований следует, что арендатором начислена арендная плата в размере 13617 рублей 70 копеек, которая ответчиком не уплачена. Размер

начисленной арендной платы соответствует условиям п.4.1 договора и п.2 дополнительного соглашения от 01.12.2020г.

В соответствии с пунктом 1 статьи 671 ГК ПМР по договору аренды (имущественного найма) здания или сооружения арендодатель (наймодатель) обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору (нанимателю) здание или сооружение.

Согласно пункту 1 статьи 676 ГК ПМР передача здания или сооружения арендодателем (наймодателем) и принятие его арендатором (нанимателем) осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами.

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды (имущественного найма) здания или сооружения, обязательство арендодателя (наймодателя) передать здание или сооружение арендатору (нанимателю) считается исполненным после предоставления его арендатору (нанимателю) во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Как следует из материалов дела, истец свои обязательства по договорам аренды № 01/02-19 от 01.02.2019, договор аренды № 10/07-19 от 10.07.2019, договор аренды № 05/04-20 от 05.04.2020г исполнил надлежащим образом, о чем свидетельствуют акты приема-передачи имущества от 01.02.2019г, от 10.07.2019г и от 01.05.2020г.

Согласно пункту 1 статьи 633 ГК ПМР арендатор (наниматель) обязан своевременно вносить плату за наем имущества (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы (платы за наем имущества) определяются договором.

Представленные истцом копии актов сверки взаиморасчетов за период с 01.01.2019г по 01.04.2019г, с 01.06.2019г по 01.07.2021г, за третий квартал 2019 года и за первый квартал 2020 года, копии счетов за период 04/04/2019г – 14/05/2020г, расчет исковых требований, свидетельствуют о том, что ответчик свои обязательства, предусмотренные пунктом 1 статьи 633 ГК ПМР и п.4.1, п.4.2 договора аренды № 01/02-19 от 01.02.2019, договора аренды № 10/07-19 от 10.07.2019, договора аренды № 05/04-20 от 05.04.2020г не исполняет.

Так, ответчик имеет долг перед истцом: по договору аренды № 01/02-19 от 01.02.2019 в размере 1034 рублей 06 копеек, по договору аренды № 10/07-19 от 10.07.2019 в размере 19052 рублей 74 копеек, по договору аренды № 05/04-20 от 05.04.2020г в размере 13617 рублей 70 копеек, а всего – в размере 33704 рублей 50 копеек.

Согласно ст. 326 ГК ПМР обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Претензионный порядок урегулирования споров истцом соблюден, о чем свидетельствует претензия от 30 марта 2021 года в адрес ответчика.

При таких обстоятельствах и на основании положений ст.ст.326, 633, 671, 676 Гражданского кодекса ПМР суд приходит к выводу о законности и обоснованности требований истца о взыскании с ответчика долга по арендной плате, в связи с чем таковые подлежат удовлетворению.

Вместе с тем, суд находит необоснованными и не подлежащими удовлетворению требования истца о взыскании с ответчика долга по оплате начисленных истцом «коммунальных услуг». Таковые, как следует из объяснений истца и представленных копий счетов, представляют собой предъявленные к оплате ответчиком неких сумм за электроэнергию, воду (канализацию) и отопление. При этом, как следует из объяснений истца, данные суммы представляют собой стоимость расходов на содержание переданного в аренду имущества, а поскольку договором не определено иного, их должен нести ответчик. Однако, истцом при формулировании своих требований не учтено следующее.

В соответствии со ст.226 Гражданского кодекса ПМР собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не установлено законом или договором. Это означает, что собственник обязан поддерживать имущество в исправном,

безопасном и пригодном для эксплуатации в соответствии с назначением имущества состоянии.

Как обоснованно указывает истец, положения ст.637 Гражданского кодекса ПМР перекладывают обязанность собственника по содержанию арендованного имущества на арендатора, а именно – возлагают на арендатора обязанности по поддержанию имущества в исправном состоянии, осуществлении текущего ремонта и иным расходам по содержанию имущества, если иное не установлено законом или договором аренды. То есть, арендатор обязан поддерживать арендованное имущество в исправном, безопасном и пригодном для эксплуатации в соответствии с назначением имущества состоянии. Но истец при этом не учитывает то обстоятельство, что наличие в принадлежащем ему объекте недвижимости электрической и тепловой энергии, равно как водоснабжения и водоотведения, является дополнительным благоустройством недвижимого имущества, не влияющим на его исправность, безопасность и пригодность к эксплуатации. Следовательно, стоимость дополнительных благ не может быть квалифицирована как «расходы на содержание арендованного имущества», а обязанность по их оплате не регулируется указанной истцом нормой. В отсутствие в договорах аренды соглашения между истцом и ответчиком о порядке, размере и сроках возмещения стоимости потребленных коммунальных услуг у суда не имеется правовых оснований для взыскания их с ответчика в пользу истца.

На основании изложенного суд удовлетворяет исковые требования истца частично – с в пользу истца с ответчика подлежит взысканию долг по арендной плате:

(1) по договору аренды № 01/02-19 от 01.02.2019 в размере 1034 рублей 06 копеек, исходя из расчета: (сумма начисленной арендной платы) 25000 рублей – (сумма произведенного зачета встречных однородных требований) 23965,94 рублей;

(2) по договору аренды № 10/07-19 от 10.07.2019 в размере 19052 рублей 74 копеек, исходя из расчета: (сумма начисленной арендной платы) 19052,74 – (сумма уплаченной арендной платы) 0,00 рублей;

(3) по договору аренды № 05/04-20 от 05.04.2020г в размере 13617 рублей 70 копеек, исходя из расчета: (сумма начисленной арендной платы) 13617,70 рублей – (сумма уплаченной арендной платы) 0,00 рублей,

а всего – в размере 33704 рублей 50 копеек.

В удовлетворении остальной части исковых требований суд отказывает.

Руководствуясь ст.ст.84, 113-116, 122 АПК ПМР Арбитражный суд ПМР

решил:

Исковые требования ЗАО «АТП №3» удовлетворить частично.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Заикина Евгения Валерьевича в пользу ЗАО «АТП №3» долг по уплате арендной платы в размере 33704 рублей 50 копеек.

Взыскать с ЗАО «АТП №3» в доход республиканского бюджета государственную пошлину в размере 298 рублей 17 копеек.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Заикина Евгения Валерьевича в доход республиканского бюджета государственную пошлину в размере 1448 рублей 18 копеек.

Решение может быть обжаловано в течении 15 дней после его принятия.

Судья

А.П. Романенко