

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

«08» сентября 2021 г.

Дело №619/21-02

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Качуровской Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску открытого акционерного общества «PCY Сантехработ» (г.Тирасполь, ул.Ленина, д.2 «А») к обществу с ограниченной ответственностью «Лиз-Трейд» (г.Тирасполь, ул.Ленина, д.2 «А») о взыскании неустойки, при участии:

- представителей истца – Килиеви́ч С.В. по доверенности от №4 от 15.06.2021г.;
Маматюк В.Г. по доверенности №03 от 15.06.2021г.;

в отсутствие ответчика, извещенного надлежащим образом (уведомление №3/326 от 16.08.2021г.),

У С Т А Н О В И Л:

ОАО «PCY Сантехработ» обратилось в Арбитражный суд ПМР с иском к ООО «Лиз-Трейд» о взыскании неустойки.

Определением от 16 августа 2021 года после устранения обстоятельств, послуживших основанием для оставления иска без движения, исковое заявление принято к производству. Рассмотрение дела неоднократно откладывалось по основаниям, указанным в мотивированных определениях.

Дело рассмотрено по существу и резолютивная часть решения объявлена 08.09.2021 года. Мотивированное решение изготовлено 09.09.2021 года.

Истец свои требования обосновал следующим.

15 марта 2018г между ОАО «PCY «Сантехработ» и ООО «Лиз-Трейд» был заключён договор аренды нежилых помещений №49/18. П. 2.1 и 5.3 данного договора устанавливают сроки и порядок оплаты платежей за аренду. ООО «Лиз-Трейд» обязалось оплачивать аренду ежемесячно с момента подписания акта приёма передачи, однако допустило просрочку платежей за аренду. В соответствии с п.8.1 договора аренды № 49/18 ОАО «PCY «Сантехработ» направило в ООО «Лиз-трейд» претензию с предложением оплатить задолженность, а в случае наличия разногласий прибыть для проведения переговоров. Однако ответчик принятые на себя обязательства по оплате аренды не выполнил, на переговоры не прибыл. Пункт 7.2 договора аренды нежилых помещений №49/18 предусматривает, что в случае нарушения сроков внесения арендной платы Арендатор обязан уплатить неустойку в размере 0,3% за каждый день просрочки. Согласно расчету неустойка ООО «Лиз-Трейд» перед ОАО «PCY «Сантехработ» по оплате за аренду по состоянию на 1 августа 2021г. составила 129 263,49 рублей. В соответствии с договором об оказании юридических услуг ООО «СтандартСтрой»

оказывает юридические услуги ОАО «PCY «Сантехработ» по взысканию неустойки с ООО «Лиз-трейд».

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст.347, 411,418 ГК ПМР просит суд взыскать с ООО «Лиз-трейд» предусмотренную договором неустойку в размере 129 263,49 рублей; судебные расходы по оказанию юридической помощи в размере 19 000 рублей.

Представители истца в судебном заседании поддержали заявленные исковые требования, просили их удовлетворить по основаниям, указанным в иске.

Ответчик своего представителя в судебное заседание не направил. Правом на представление отзыва не воспользовался. О времени и месте рассмотрения дела был уведомлен надлежащим образом в соответствии со ст.ст.102-1-102-3 АПК ПМР. Заказное письмо с уведомлением № 3/326 от 16.08.2021г., направленное по месту нахождения юридического лица согласно выписки из ЕГРЮЛ, возвращено за невостремлением, что в силу подп.б) п.2 ст.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 представителей истца, приходит к выводу о том, что заявленные требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судом и подтверждается имеющимися в материалах дела письменными доказательствами, 15 марта 2018 г. между ОАО «PCY «Сантехработ» (Арендодателем) и ООО «Лиз-Трейд» (Арендатором) был заключён договор аренды нежилых помещений №49/18 (далее Договор), а именно- нежилого помещения № 1 лит.М, 689,0 кв.м., расположенного в здании Лит М.М1 комплекса строений по адресу: г.Тирасполь ул.Ленина 2 А (п.1.1. Договора), сроком на 5 лет (п.3.1. Договора).

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.

Во исполнение пунктов 1.1.,2.1. Договора, 26 марта 2018 г. Арендодатель передал Арендатору объект аренды, о чем сторонами подписан акт приема-передачи.

Право собственности на объект аренды зарегистрировано за Арендодателем, что подтверждается копией свидетельства о государственной регистрации от 13.11.2007 г. и технического паспорта.

Договор был заключен собственником арендованного имущества с соблюдением требований, установленных п.3 ст.626, 627, 672, 675, п.1 ст.449 ГК ПМР.

Учитывая, что форма Договора соблюдена, условие о предмете (объекте) и арендной плате сторонами согласовано, объект аренды фактически передан арендатору, Договор 26.03.2018 г. зарегистрирован в ГСРиН Министерства юстиции ПМР (согласно подписи и штампа государственного регистратора на Договоре), Договор аренды признается судом заключенным.

В силу п.1 ст.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.

Пунктом 5.1. Договора определен размер арендной платы – 10 005 рублей в месяц, подлежащих оплате арендатором ежемесячно не позднее 25 числа каждого текущего месяца путем перечисления на расчетный счет Арендодателя, указанный в Разделе 11 Договора -2212210000001263 (пункты 5.2.,5.3. Договора). Первый платеж за аренду согласно п.2.1. Договора с учетом изменений, внесенных Дополнительным соглашением

№ 1 от 02.07.2018 г. к Договору осуществляется в первый день размещения, а именно - в день подписания Акта приема-передачи.

Заключенным сторонами Дополнительным соглашением № 1 от 02.07.2018 г. к Договору изменен пункт 5.1. Договора, арендная плата определена в размере 9 990,5 рублей.

Дополнительным соглашением № 3 от 01.01.2020 г. к Договору пункт 5.1. изменен, арендная плата определена в размере 12 245,5 рублей ПМР в месяц.

Исследованные судом дополнительные соглашения № 2 и № 4 к Договору не содержат сведений, имеющих значение для разрешения данного спора - информацию о размере пени, изменении арендной платы, сроках оплаты.

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 326 ГК ПМР пользование имуществом должно осуществляться и оплачиваться в соответствии с принятыми на себя стороной такого соглашения обязательствами.

Следовательно, у ООО «Лиз-Трейд» в силу п.4.4.1., 5.1.,5.3., 2.1. Договора, 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 и Дополнительных соглашениях.

Как установлено в ходе судебного разбирательства, принятые Ответчиком обязательства не исполнялись им надлежащим образом, что подтверждается выпиской ОАО «Эксимбанк» от 27.08.2021 г. по счету № 2212210000001263, представленным истцом расчетом задолженности по состоянию на 01.08.2021 г.

Сумма арендной платы за период с 26.03.2018 г. по 01.08.2021 г. составила 444 108 рублей.

Согласно выписки ОАО «Эксимбанк» от 27.08.2021 г., Ответчик в период с 26.03.2018 г. по 01.08.2021 г. вносил арендную плату на расчетный счет Истца: 25.07.2018 г. в размере 9 990, 5 рублей; 24.08.2018 г. - 9 990, 5 рублей; 26.12.2019 г. – 20 000 рублей; 22.01.2020 г.-20 000 рублей; 03.08.2020 г. – 10 000 рублей; 25.11.2020 г.- 17 810,06 рублей; 09.12.2020 г.- 12 245,5 рублей; 15.01.2021 г. – 12 245 рублей; 03.02.2021 г. – 12 245 рублей; 03.03.2021 г.-12 245 рублей; 05.04.2021 г. – 12 245 рублей; 12.05.2021 г.- 12 245,5 рублей; 03.06.2021 г. – 7 245,5 рублей; 02.07.2021 г. – 7 245,5 рублей. Всего в период до 01.08.2021 г. в счет оплаты арендных платежей на счет внесено 175 753,06 рублей.

Кроме того, согласно представленных Истцом расчетов, последний зачел в счет внесения Ответчиком арендной платы суммы, поступившие по договорам о переводе долга, несмотря на то, что данные суммы не поступали на расчетный счет истца, как это было определено сторонами в пункте 5.2. Договора. Всего Истец зачел в счет внесения Ответчиком арендных платежей 400 246,5 рублей.

Как следует из представленных Истцом документов, произведенных судом расчетов, у Ответчика имеется перед истцом задолженность по арендной плате в общей сумме 43 861,5 рублей. Часть оплаченных платежей в нарушение п.п.5.3.Договора вносилась несвоевременно.

Доказательств надлежащего исполнения принятых на себя обязательств, осуществления платы за арендованный объект в полном объеме и своевременно, Ответчиком суду не представлено (п.1 ст.45 АПК ПМР). Предъявленную Истцом претензию (заказное письмо с уведомлением № 2/316 от 27.07.2021 г.) о выполнении принятых обязательств ответчик оставил без ответа и удовлетворения.

Учитывая, что ответчик, фактически получивший в пользование объект, ненадлежащим образом исполняет свои обязанности по внесению арендных платежей в размере и срок, установленный Договором, Арбитражный суд приходит к выводу о

правомерном начислении истцом неустойки на основании пункта 7.2. Договора и ст.347 ГК ПМР из расчета 0,3 % от суммы невнесенного платежа за каждый день просрочки в размере 129 263 рубля 49 копеек.

Представленный истцом расчет неустойки, рассчитанной по состоянию на 01.08.2021 г. в результате ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств в части уплаты арендных платежей, Арбитражный суд в целом признает верным и обоснованным. За июль-август 2018 г. сумма неустойки, согласно произведенным судом расчетам, составляет сумму, выше рассчитанной истцом. Однако заявлять требования в большем размере является правом истца, суд же рассматривает иск в пределах заявленных исковых требований.

В произведенных Истцом расчетах необоснованно приведены суммы начислений и оплаты за работы и услуги по прокладке кабеля, за потребление услуг водоснабжения, которые согласно Договора не входят в стоимость арендных платежей. Вместе с тем, на указанные платежи Истец неустойку не начислял, в связи с чем, данные суммы на расчет общей суммы неустойки не повлияли.

Согласно части 2 пункта 1 Разъяснения «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Арбитражным судом ПМР статьи 350 Гражданского кодекса ПМР», утвержденного Постановлением Пленума Арбитражного суда от 24 октября 2014 года № 13, неустойка может быть снижена судом на основании статьи 350 ГК только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

Поскольку от Ответчика в Арбитражный суд не поступало заявлений о несоразмерности размера неустойки последствиям нарушения обязательства, доказательств несоразмерности не представлено, оснований для снижения размера неустойки не имеется.

Оценивая имеющиеся в материалах дела доказательства по правилам статьи 51 АПК ПМР, учитывая, что материалами дела подтверждена передача объекта в аренду, доказательств внесения своевременно и в полном объеме арендной платы ответчиком не представлено, с учетом вышеприведенных норм закона и условий Договора, суд находит исковые требования о взыскании с ответчика предусмотренной договором неустойки в размере 129 263 рубля 49 копеек подлежащими удовлетворению.

В соответствии с п.2 ст.84 АПК ПМР государственная пошлина, от уплаты которой в установленном порядке истец был освобожден, взыскивается с ответчика в доход республиканского бюджета пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований, если ответчик не освобожден от уплаты госпошлины.

При принятии искового заявления Истцу была предоставлена отсрочка уплаты госпошлины. Принимая во внимание, что исковые требования подлежат удовлетворению в полном объеме, с ответчика в соответствии с п.2 ст.84 АПК ПМР подлежит взысканию госпошлина в доход республиканского бюджета в размере 4 185,3 рублей.

В силу п.1-1 ст.84 АПК ПМР расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

В силу приведенной нормы закона, при отнесении судебных издержек на оплату услуг представителей на другую сторону, Арбитражный суд обязан оценивать их разумность и обоснованность в целях соблюдения баланса интересов лиц, участвующих в деле.

Согласно представленному суду договора № 2-2021 от 15 июля 2021 г., заключенного Истцом и ООО «Стандарт-Строй» в лице Маматюк В.Г. на оказание юридических услуг, ООО «Стандарт-Строй» приняло обязательства по оказанию ОАО «РСУ «Сантехработ» услуг по подготовке документов по требованиям ОАО «РСУ «Сантехработ» к ООО «Лиз-Трейд», составлению искового заявления, участию в судебном заседании сотрудника ООО «Стандарт Строй» в качестве представителя заказчика по доверенности, выданной

заказчиком. Стоимость работ согласно 3.1. указанного Договора составляет 19 000 рублей.

В судебном заседании интересы Истца представляли по доверенности Маматюк В.Г., а также Килиевич С.В., являющийся заместителем директора ОАО «PCY «Сантехработ» (согласно трудового договора и приказа).

Согласно представленным суду выпискам к лицевому счету ООО «Стандарт Строй» за 26.08.2021 г., договора о переводе долга № 05/21 от 25.08.2021 г., на оплату услуг ООО «Стандарт-Строй» по договору № 2-2021 от 15 июля 2021 г. было перечислено 6 000 рублей.

С учетом п.1-1 ст.84 АПК ПМР с ответчика в пользу истца подлежит взысканию указанная сумма.

При этом, денежные средства, поступившие согласно выписке из лицевого счета и платежных поручений на счет ООО «Стандарт Строй» от зам.директора ОАО «PCY «Сантехработ» Килиевич С.В. в счет оплаты юридических услуг за PCY «Сантехработ» по договору оказания юридических услуг - 3 100 рублей (26.08.2021 г.) и 9 900 рублей (02.08.2021 г.) не могут быть признаны судом расходами, понесенными Истцом ОАО «PCY «Сантехработ». Доказательств выплаты Истцом указанных сумм заместителю директора Килиевич С.В. для перечисления в качестве оплаты юридических услуг ООО «Стандарт Строй» суду не представлено.

Более того, указанная в договоре на оказание юридических услуг № 2-2021 от 15 июля 2021 г. сумма 19 000 рублей не отвечает принципу разумности, о которой говорится в п.1-1 ст.84 АПК ПМР, учитывая небольшую сложность дела, количество судебных заседаний, а также учитывая установленный минимальный размер оплаты труда в ПМР на III квартал 2021 года, который для квалифицированных работников составляет 2 811,6 рублей (Приложение к Приказу Министерства по социальной защите и труду ПМР от 17 июня 2021 года № 660).

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

Р Е Ш И Л:

1. Исковые требования открытого акционерного общества «PCY «Сантехработ» к обществу с ограниченной ответственностью «Лиз-Трейд» о взыскании неустойки, удовлетворить.

2. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Лиз-Трейд» в пользу открытого акционерного общества «PCY «Сантехработ» предусмотренную договором неустойку в размере 129 263 рублей 49 копеек.

3. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Лиз-Трейд» в пользу открытого акционерного общества «PCY «Сантехработ» судебные расходы в размере 6 000 рублей.

4. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Лиз-Трейд» государственную пошлину в доход республиканского бюджета в размере 4 185,3 рублей.

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