

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-pmr.org](http://www.arbitr-pmr.org)

### ИМЕНЕМ ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ РЕШЕНИЕ

« 10 » сентября 20 21 г.

Дело № 643/21-10

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Сливка Р.Б, рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление индивидуального предпринимателя без образования юридического лица Михайлова Александра Андреевича, г. Тирасполь, ул. Ген. Осташенко, д. 85, к индивидуальному предпринимателю без образования юридического лица Дёмину Денису Александровичу, Слободзейский район, с. Ново-Котовск, ул. Первомайская, д. 92, **о взыскании задолженности по арендной плате, а также коммунальных платежей**, при участии:

от истца: Дынул С.М. по доверенности от 06 сентября 2021 года,

от ответчика: не явился, извещен (почтовое уведомление № 5/660 от 30 августа 2021 года),

#### УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель без образования юридического лица Михайлов Александр Андреевич (далее – ИПБЮЮЛ Михайлов А.А., истец) обратился в Арбитражный суд ПМР с иском к индивидуальному предпринимателю без образования юридического лица Дёмину Денису Александровичу (далее – ИПБЮЮЛ Дёмину Д.А., ответчик), в котором просит суд взыскать с ответчика задолженность по арендной плате по договору аренды № 1 от 08 января 2020 года в сумме 27 585,6 рублей ПМР, а также задолженность по оплате за электроэнергию в сумме 662,75 рублей ПМР.

Определением Арбитражного суда ПМР от 30 августа 2021 года названное исковое заявление принято к производству и судебное заседание назначено на 10 сентября 2021 года.

Ответчик при надлежащем извещении о времени и месте судебного заседания (почтовое уведомление № 5/660 от 30 августа 2021 года) не явился, отзыв на заявление не представил.

Арбитражный суд, исходя из положений п.2 ст.108 АПК ПМР, принимая во внимание достаточность доказательств, имеющихся в материалах дела, счел возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика.

Дело рассмотрено, и резолютивная часть решения оглашена 10 сентября 2021 года.

Представитель истца в судебном заседании поддержал заявленные требования, пояснив следующее:

08 января 2020 года между индивидуальным предпринимателем Михайловым Александром Андреевичем и индивидуальным предпринимателем Дёминым Денисом Александровичем заключен договор аренды № 1, согласно условиям которого, истцом переданы в аренду ответчику нежилые помещения, общей площадью 95,2 кв.м. под литерой «Е», расположенные по адресу: г. Тирасполь ул. Лермонтова, 1/10. Помещения переданы по акту приема-передачи 08 января 2020 года.

Согласно п. 5.1. договора, за арендуемое помещение арендатор ежемесячно производит арендные платежи из расчета 41,00 руб. ПМР за 1 кв.м., что составляет 3 903,20 рублей в месяц. Коммунальные платежи оплачиваются арендатором отдельно от оплаты арендных платежей (пункты 5.3., 5.4. договора).

Срок договора определен сторонами с 01 января 2020 года по 30 ноября 2020 года, включив условие об автоматической пролонгации договора при отсутствии письменного заявления любой из сторон о расторжении договора (п. 9.1. договора). На день обращения в суд, договор аренды между сторонами не расторгнут, а арендуемые помещения истцу не возвращены по акту приема-передачи.

По договору аренды, ответчиком произведена частичная оплата арендных и коммунальных платежей в общей сумме 45 109,35 рублей перечислением на расчетный счет, что подтверждается платежными поручениями. По состоянию на 31 июля 2021 года за ответчиком числится задолженность по арендной плате в размере 27 585,6 рублей и 662,75 рублей за электроэнергию (расчет прилагаю).

В связи с тем, что ответчик добровольно отказывается от погашения задолженности, за защитой нарушенных прав, истец вынужден обратиться в Арбитражный суд ПМР.

Учитывая изложенное и основываясь на положениях статей 326, 327, 633 Гражданского кодекса ПМР истец просит суд взыскать с ответчика задолженность по арендной плате по договору аренды № 1 от 08 января 2020 года в сумме 27 585,6 рублей ПМР, а также задолженность по оплате за электроэнергию в сумме 662,75 рублей ПМР.

Суд, исследовав и оценив представленные доказательства, заслушав представителей истца, находит требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению. При этом суд исходит из следующего.

Из материалов дела усматривается, что отношения сторон возникли из договоров аренды, и, следовательно, к ним подлежат применению нормы главы 34 Гражданского кодекса ПМР.

В силу статьи 624 Гражданского кодекса ПМР по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно статье 629 Гражданского кодекса ПМР договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Согласно пункту 1 статьи 633 Гражданского кодекса ПМР арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Так, как следует из материалов дела и пояснений истца, между ИПБОЮЛ Михайловым А.А. (Арендодатель) и ИПБОЮЛ Дёминым Д.А. (Арендатор) 08 января 2020 года был заключен Договор аренды № 1 (далее – Договор), по условиям которого Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, общей площадью 95,2 кв.м. под литерой «Е», расположенные по адресу: г. Тирасполь ул. Лермонтова, 1/10.

Объект принадлежит Арендодателю на праве собственности - Свидетельство о государственной регистрации права Серия АН № 0356868 от 28 июля 2014 года.

Оговоренные Договором нежилые помещения переданы по акту приема-передачи 08 января 2020 года.

В соответствии с п. 5.1. Договора за арендуемое помещение Арендатор ежемесячно производит арендные платежи из расчета 41,00 руб. ПМР за 1 кв.м., что составляет 3 903,20 рублей ПМР в месяц.

В соответствии с условиями пунктов 5.3., 5.4. Договора Арендатор помимо арендной платы оплачивает потребленную электроэнергию, воду, газ (коммунальные платежи).

Срок договора определен сторонами с 01 января 2020 года по 30 ноября 2020 года, включив условие об автоматической пролонгации договора при отсутствии письменного заявления любой из сторон о расторжении договора (п. 9.1. договора). На день обращения в суд, договор аренды между сторонами не расторгнут, а арендуемые помещения истцу не возвращены по акту приема-передачи.

За весь период истцом начислено арендной платы в общей сумме 71 328,00 рублей ПМР, платежи за потребленную электроэнергию в общей сумме 2 029,70 рублей ПМР, что подтверждается приобщенными к материалам дела счетами (№11 от 10.02.2020 года, №25 от

10.03.2020 года, №35 от 09.04.2020 года, №43 от 13 мая 2020 года, №53 от 11.06.2020 года, №64 от 09.07.2020 года, №74 от 09.08.2020 года, №78 от 11.09.2020 года, №87 от 10.10.2020 года, №95 от 10.11.2020 года, №106 от 10.12.2020 года, №115 от 14.01.2021 года, №127 от 11.02.2021 года, №138 от 11.03.2021 года, №148 от 09.04.2021 года, №159 от 12.05.2021 года, №169 от 11.06.2021 года, №181 от 12.07.2021 года).

Ответчиком произведена частичная оплата арендных и коммунальных платежей (электроэнергии) в общей сумме 45 109,35 рублей перечислением на расчетный счет истца, что подтверждается информацией об операциях, оформленных: платежным поручением №248601647 от 11.02.2020 г. в сумме 3022,00 рублей; платежным поручением №251312503 от 16.04.2020 г. в сумме 2771,35 рублей; платежным поручением №253202370 от 08.06.2020 г. в сумме 2000,00 рублей; платежным поручением №255415026 от 31.07.2020 г. в сумме 8150,00 рублей; платежным поручением №259706806 от 14.11.2020 г. в сумме 3000,00 рублей; платежным поручением №262265446 от 01.01.2021 г. в сумме 3900,00 рублей; платежным поручением №264779713 от 02.03.2021 г. в сумме 22266,00 рублей.

Из представленного истцом расчета следует, что по состоянию на 31 июля 2021 года за ответчиком числится задолженность по арендной плате в размере 27 585,6 рублей и 662,75 рублей за электроэнергию. Доказательств отсутствия названной задолженности в материалы дела не представлено.

Согласно статье 326 Гражданского кодекса 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (статья 327 Гражданского кодекса ПМР).

Истец направил в адрес ответчика претензию с приложением счета на оплату арендных платежей (исх. б/н от 13 августа 2021 года), которая осталась без ответа и удовлетворения. На момент обращения истца в Арбитражный суд ПМР и в период судебного разбирательства задолженность не погашена.

Таким образом, суд находит доказанным истцом факт ненадлежащего исполнения ответчиком обязательств по Договору, а требования о взыскании задолженности в сумме 28 248,35 рублей ПМР (по арендной плате - в сумме 27 585,6 рублей ПМР, по оплате за электроэнергию в сумме 662,75 рублей ПМР) подлежащими удовлетворению.

В соответствии со ст. 84 АПК ПМР судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных требований. Учитывая, что исковые требования подлежат удовлетворению, государственная пошлина относится на ответчика.

Арбитражный суд ПМР, руководствуясь статьями 84, 113-117, 122, 123 АПК ПМР,

#### **РЕШИЛ:**

1. Исковые требования Индивидуального предпринимателя Михайлова Александра Андреевича удовлетворить.

2. Взыскать с Индивидуального предпринимателя Дёмина Дениса Александровича в пользу Индивидуального предпринимателя Михайлова Александра Андреевича задолженность по арендной плате по договору аренды № 1 от 08 января 2020 года в сумме 27 585,6 рублей ПМР.

3. Взыскать с Индивидуального предпринимателя Дёмина Дениса Александровича в пользу Индивидуального предпринимателя Михайлова Александра Андреевича задолженность по оплате за электроэнергию в сумме 662,75 рублей ПМР.

4. Взыскать с Индивидуального предпринимателя Дёмина Дениса Александровича в пользу Индивидуального предпринимателя Михайлова Александра Андреевича расходы по оплате государственной пошлины в сумме 1 229,93 рублей ПМР.

Решение может быть обжаловано в течение 15 дней после принятия в кассационную инстанцию Арбитражного суда ПМР.

Судья

Р.Б. Сливка

