

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](http://www.arbitr.gospmr.org)

### ИМЕНЕМ ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ Р Е Ш Е Н И Е

« 18 » февраля 2022 года

Дело № 951/21-04

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Романенко А.П., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление индивидуального предпринимателя Албул Г.Н. (г. Бендеры, ул. Школьная, д. 4, к. 65) к МУП «Бендерырынокторг» (г. Бендеры, ул. Лазо, 35) о переводе прав и обязанностей по договору аренды,

с участием в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, на стороне ответчика индивидуального предпринимателя Журавель Н.Ю. (г.Бендеры, ул.Кишиневская, д.162, кв.9).

при участии в судебном заседании:

истца – Албул Г.Н. лично,

представителя ответчика – Мельгаф В.А. по доверенности от 27.12.2021 года № 81,

третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, на стороне ответчика – Журавель Н.Ю. лично,

**установил:** индивидуальный предприниматель Албул Г.Н. обратился в Арбитражный суд ПМР с иском к МУП «Бендерырынокторг» о переводе прав и обязанностей по договору аренды, обосновав свои требования следующими обстоятельствами.

01.01.2020 года между истцом и ответчиком заключен договор № 2020/ТМ/33 о предоставлении торгового места, в соответствии с которым одна сторона предоставляет право на пользование имуществом с указанием его номера и места нахождения, а другая сторона уплачивает расходы, оговоренные условиями договора. Предметом договора, согласно пункту 1.2, является предоставление МУП «Бендерырынокторг» оборудованного торгового места № 24, литер Б, на центральном рынке, расположенного по адресу: г. Бендеры, ул. Советская, 29. В соответствии с пунктом 2.1 договора срок действия договора (оказания услуг) между сторонами определен с 01.01.2020 года по 31.12.2020 года.

Истец считает, что на протяжении длительного периода времени надлежащим образом исполнял свои обязательства, предусмотренные ранее заключенными договорами аренды, своевременно предпринимал действия, направленные на продолжение арендных отношений, выражающиеся в устном, а затем и письменных обращениях в адрес ответчика, заблаговременно и неоднократно обращался к ответчику с намерением продолжать арендные отношения, так как преимущественное право арендатора на заключение нового договора аренды не исключается условиями договора №

2020/ТМ/33 от 01.01.2020 года, а сами арендные отношения между сторонами сложились и существовали с 2003 года. Таким образом, ответчик, заключив с новым арендатором договор на условиях, которые он не предложил истцу, нарушил установленное законом преимущественное право последнего на заключение договора на новый срок.

На основании вышеизложенного, индивидуальный предприниматель просит обязать МУП «Бендерырынокторг» заключить с ним договор аренды имущества на новый срок с правом пролонгирования, в срок до 5-ти дней с момента вступления решения суда в законную силу.

**МУП «Бендерырынокторг»** представило отзыв на исковое заявление, в котором исковые требования не признало ввиду того, что истец не исполнял надлежащим образом свои обязательства и в течение срока действия договора неоднократно нарушал обязательства по оплате предоставленного ему торгового места. На момент окончания срока действия договора о предоставлении торгового места № 2020/ТМ/33 от 01.01.2020 года у истца в патенте не была предусмотрена возможность торговли продовольственными товарами, в связи с чем с ним не был заключен договор о предоставлении торгового места № 24 на новый срок. При этом, ответчик сообщал истцу о возможности предоставления ему иных свободных торговых мест на рынке по адресу: г. Бендеры, ул. Советская, 29, при направлении истцом соответствующего заявления. В 2021 году торговое место № 24 МУП «Бендерырынокторг» предоставлено предпринимателю Журавель Н.Ю. по договору предоставления торгового места № 2021/ТМ/29 от 22.01.2021 года для торговли продовольственными товарами, что соответствует имеющемуся у данного предпринимателя патенту на дату заключения договора.

**Индивидуальный предприниматель Журавель Н.Ю.** представила отзыв на исковое заявление, в котором просит в удовлетворении исковых требований отказать по следующим основаниям.

22.01.2021 года между МУП «Бендерырынокторг» и Журавель Н.Ю. заключен договор предоставления торгового места № 2021/ТМ/29, на основании которого Журавель Н.Ю. было предоставлено торговое место № 24 в здании литер Б. По условиям договора Журавель Н.Ю. могла осуществлять торговлю только продовольственными товарами, соблюдая все санитарные требования, другие правила торговли и требования оперативного штаба. Договор № 2021/ТМ/29 от 22.01.2021 года уже исполнен, и срок его действия истек 31.12.2021 года.

Суд отказал в ходатайстве истца о принятии к рассмотрению изменения оснований исковых требований, как не соответствующего ст.29 АПК ПМР. Так, согласно поданному ходатайству истец ссылаясь на то, что на основании договора долгосрочной аренды имущества № 112 от 15.12.2003 года, заключенного между ответчиком и истцом, за последним 30.09.2005 года зарегистрировано право арендатора и выдано свидетельство серии АН № 0078682 о государственной регистрации права. Пунктом 4.1 названного договора определены срок и право его пролонгирования, а пунктом 4.2 установлено, что изменение условий договора аренды производится по соглашению сторон. Таким образом, указывает истец, он обладает преимущественным правом на заключение договора аренды помещения № 24, литер Б, на центральном рынке, расположенного по адресу: г. Бендеры, ул. Советская, 29. По мнению истца, отказ ответчика в заключении договора на новый срок является существенным основанием, нарушающим права истца, как арендатора, надлежащим образом исполняющего свои обязанности, с момента заключения договора долгосрочной аренды имущества № 112 от 15.12.2003 года. На основании изложенного, истец просит обязать ответчика заключить с ним договор аренды имущества на новый срок с правом пролонгирования, в срок до 5-ти дней с момента вступления решения суда в законную силу.

Поскольку в поступившем в суд иске истец не ссылался на перечисленные обстоятельства и не заявлял требования о понуждении ответчика заключить с ним договор

аренды, такое ходатайство выходит за рамки ст.29 АПК ПМР, поскольку истец одновременно изменяет и предмет и основания иска.

Суд, исследовав представленные доказательства, находит требования истца необоснованными и не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 01.01.2020 года между истцом и ответчиком заключен договор, поименованный как «договор о предоставлении торгового места» №2020/ТМ/33, по условиям которого ответчик предоставляет оборудованное торговое место № 24, литер Б, на центральном рынке, расположенном по адресу: г. Бендеры, ул. Советская, 29 (пункт 1.2 договора), а ответчик обязуется использовать указанное торговое место для реализации непродовольственных товаров (пункт 2.3 договора), и ежемесячно (до первого числа оплачиваемого месяца) производить плату за торговое место, а также оплачивать эксплуатационные расходы, стоимость потребляемой энергии, теплоэнергии, водопотребления, водоотведения, в срок оплаты за услуги (пункты 3.2, 3.3 договора). Срок действия договора (оказания услуг) определяется с 01.01.2020 года по 31.12.2020 года (пункт 2.1 договора). Стоимость услуги по предоставлению торгового места, в соответствии с расчетом к договору № 2020/ТМ/33 от 01.01.2020 года (Приложение № 1), составляет 1056,00 руб. ПМР за месяц (пункт 3.1 договора). Торговое место предоставлено с условием использования его для торговли непродовольственными товарами, за исключением товаров, запрещенных к реализации согласно «Правил торговли на рынках, расположенных на территории Бендерского городского Совета народных депутатов» (п.2.3 договора).

Условия договора позволяют квалифицировать его как договора аренды. Так, согласно ст.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.

В силу ч.1 п.1 ст.642 ГК ПМР если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, имеет по истечении срока договора при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Арендатор обязан письменно уведомить арендодателя о желании заключить такой договор в срок, указанный в договоре аренды, а если в договоре такой срок не указан, то в разумный срок до окончания действия договора.

Таким образом, у арендатора возникает преимущественное перед третьими лицами право на заключение договора аренды на новый срок при условии надлежащего исполнения своих обязанностей и письменного уведомления арендатора о желании заключить договор на новый срок.

Из договора между истцом и ответчиком от 01.01.2020г № 2020/ТМ/33 следует, что срок, в течении которого арендатор обязан уведомить арендодателя о желании заключить договор на новый срок, сторонами не определен. Вместе с тем, как следует из материалов дела, истец 21/12/2020г и 25/12/2020г уведомил ответчика о наличии желания заключить такой договор. Данное обстоятельство свидетельствует о выполнении истцом условий, предусмотренных п.1 ст.624 ГК ПМР.

Как указывает истец, и данное обстоятельство установлено в ходе судебного заседания, 21 января 2021 года ответчик заключил договор «о предоставлении торгового места» с индивидуальным предпринимателем Журавель Н.Ю. №2021/ТМ/29, привлеченной к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований на стороне ответчика. По условиям данного договора ответчик предоставляет оборудованное торговое место №24, литер Б, на универсальном рынке «Центральный», расположенном по адресу: г. Бендеры, ул. Советская, 29 (пункт 1.2 договора). Торговое место предоставлено с условием использования его для торговли продовольственными товарами, за исключением товаров, запрещенных к реализации согласно «Правил

торговли на рынках, расположенных на территории Бендерского городского Совета народных депутатов» (п.2.3 договора).

В соответствии с ч.2 п.1 ст.624 ГК ПМР если арендодатель отказал арендатору в заключении договора на новый срок, но в течение одного года со дня истечения срока договора с ним заключил договор аренды с другим лицом на прежних или более льготных условиях, арендатор вправе по своему выбору потребовать в суде перевода на себя прав и обязанностей по заключенному договору и возмещения убытков, причиненных отказом возобновить с ним договор, либо только возмещения таких убытков.

Вместе с тем, как следует из ч.1 п.1 ст.624 ГК ПМР вторым условием, при котором у арендатора возникает преимущественное перед иными лицами право на заключение договора аренды на новый срок, является надлежащее исполнение своих обязанностей по действующему договору.

Согласно статье 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. То есть под надлежащим исполнением закон определяет исполнение обязательства с соблюдением всех требований договора, закона и обычаев.

Как указано судом выше по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату (ст.624 ГК ПМР). В соответствии с 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. То есть, внесение арендной платы в согласованный договором срок является одним из существенных обязательств арендатора

Пунктом 3.2 договора между истцом и ответчиком от 01.01.2020 года № 2020/ТМ/33 сторонами согласован срок оплаты арендной платы – ежемесячно, до первого числа оплачиваемого месяца. Как следует из представленных ответчиком расчета и копий приходных кассовых ордеров №2165 от 10/03/2020г, №3902 от 23/06/2020г, №4523 от 15/07/2020г, №4675 от 21/07/2020г, №5453 от 18/08/2020г, №5572 от 21/08/2020г №6261 от 16/09/2020г, №6396 от 22/09/2020г, №7042 от 15/10/2020г, №7284 от 23/10/2020г №7799 от 13/11/2020г, №8129 от 25/11/2020г, №8747 от 15/12/2020г, истец систематически допускал просрочку уплаты арендной платы на срок от 10-ти до 25-ти дней. Доказательств, опровергающих данные обстоятельства, истцом не представлено. Данное обстоятельство, в свою очередь, свидетельствует о ненадлежащем исполнении истцом своих обязанностей по договору аренды и отсутствии предусмотренных п.1 ст.624 ГК ПМР совокупности условий, при которых у арендатора возникает преимущественное перед третьими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Содержание п.2.3 договора между истцом и ответчиком от 01.01.2020г № 2020/ТМ/33 и п.2.3 договора между ответчиком и индивидуальным предпринимателем Журавель Н.Ю. №2021/ТМ/29 от 21/01/2021г свидетельствуют, что договор аренды с другим лицом заключен ответчиком не на прежних условиях, поскольку изменено целевое назначение передаваемого в аренду имущества.

При таких условиях требования истца о переводе прав и обязанностей по договору аренды торгового места №24 литер «Б» на универсальном рынке «Центральный», расположенном по адресу: г. Бендеры, ул. Советская, 29 не подлежат удовлетворению.

Кроме того, перевод прав и обязанностей по договору предполагает, что в силу судебного решения происходит перемена сторон лиц в обязательстве, т.е. истец приобретает права и становится обязанным по отношению к ответчику. Вместе с тем, как установлено судом договор от 21/01/2021г «о предоставлении торгового места» №2021/ТМ/29, заключенный ответчиком с индивидуальным предпринимателем Журавель Н.Ю., прекратил свое действие 31 декабря 2021 года. Соответственно, с прекращением

договора прекратились все права и обязанности сторон, возникшие из него. Данное обстоятельство также является основанием к отказу в иске.

Суд отклоняет как необоснованные ссылки истца на договоры № 25 от 05.12.2002 года и № 112 от 01.08.2003 года, ввиду того, что они прекратили свое действие до заключения договора № 2020/ТМ/33 от 01.01.2020 года и выходят за рамки заявленного истом предмета и оснований иска.

В соответствии со статьей 84 АПК ПМР судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных требований. Учитывая, что государственная пошлина уплачена истцом при подаче иска в полном объеме, таковая по делу не взыскивается.

Руководствуясь статьями 84, 113 – 116, 122 АПК ПМР, Арбитражный суд ПМР

**решил:**

Исковые требования индивидуального предпринимателя Албул Геннадия Николаевича оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в течение 15 дней после принятия.

**Судья Арбитражного суда  
Приднестровской Молдавской Республики**

**А.П. Романенко**