

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)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ кассационной инстанции Арбитражного суда

« 30 » марта 20 22 г.

№ \_\_\_\_\_ 30/22-08к

г. Тирасполь

по делу № \_\_\_\_\_ 35/22-09

Арбитражный суд кассационной инстанции в составе судьи, заместителя Председателя Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики Шидловской О.А., рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Юмэтер» (г. Тирасполь, ул. Ильина, д. 8) на Решение Арбитражного суда ПМР от 22 февраля 2022 года по делу №35/22-09 (судья Шевченко А.А.), возбужденному по иску индивидуального предпринимателя без образования юридического лица Рябой Вячеслава Викторовича (г. Рыбница, ул. Юбилейная, 2) к Обществу с ограниченной ответственностью «Юмэтер» о взыскании долга, при участии истца – индивидуального предпринимателя Рябой В.В. (выписка из гос.реестра индивидуальных предпринимателей по состоянию на 17.01.2022г., свидетельство о гос. регистрации в качестве индивидуального предпринимателя от 14.03.2019г. №ИП-06-2019-116 серия АИ 0062726) и его представителя Добровольского В.А. (по доверенности от 21.07.2021г. №7ч/6-1687), а также представителя ответчика Кириченко О.В. (по доверенности №4 от 01.02.2022г.),

**установил:** индивидуальный предприниматель без образования юридического лица Рябой Вячеслав Викторович (далее – истец, индивидуальный предприниматель, Рябой В.В.) обратился в арбитражный суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Юмэтер» (далее – ответчик, ООО «Юмэтер», Общество) о взыскании долга по арендной плате в размере 161 681 рубль 35 копеек.

Решением от 22 февраля 2022 года по делу №35/22-09 суд удовлетворил исковые требования истца в полном объеме.

Ответчик, не согласившись с принятым решением, 16 марта 2022 года обратился в арбитражный суд с кассационной жалобой, в которой просит указанное решение арбитражного суда отменить и передать дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе.

22 марта 2022 года суд кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР принял кассационную жалобу к своему производству и назначил дело к судебному разбирательству на 30 марта 2022 года.

Кассационная жалоба окончательно рассмотрена, и резолютивная часть Постановления оглашена лицам, участвующим в деле, 30 марта 2022 года. Полный текст Постановления изготовлен 06 апреля 2022 года.

В обоснование кассационной жалобы ООО «Юмэтер» указало на следующие обстоятельства.

1) Вывод суда первой инстанции о том, что договор аренды нежилого помещения №15 от 05 марта 2019 года не подлежал государственной регистрации, является неоснованным на материалах дела, сделанным при неправильном применении норм материального права и без учета пункта 7.3 договора.

По мнению ответчика при автоматической пролонгации договора аренды после 31 декабря 2019 года, с 01 апреля 2020 года срок действия договора превышал 1 год, и такой договор мог считаться заключенным только с момента его государственной регистрации. Поскольку договор аренды №15 от 05 марта 2019 года, как заключенный на срок более 1 (одного) года, не прошел государственную регистрацию, то, резюмирует податель жалобы, таковой считается незаключенным, и соответственно не имеет юридической силы.

Кроме того, ответчик полагает, что исходя из условий договора (п.7.3), он был пролонгирован с 01 января 2020 года до 30 ноября 2020 года включительно. При этом, истец просит взыскать арендную плату и за 01 декабря 2020 года, за пределами им же указанного срока действия договора аренды. Судом же в решении не приведены мотивы, по которым он посчитал возможным взыскивать арендную плату и за 01 декабря 2020 года.

2) По мнению подателя жалобы, суд не дал оценку доводам ответчика, сделанным в ходе судебного заседания 22 февраля 2022 года о том, что Рябой В.В. на момент подачи договора на регистрацию в феврале 2022 года уже не являлся его собственником, так как право собственности перешло со 02 декабря 2020 года к Рябой Е.П. на основании договора купли-продажи от 28 ноября 2020 года. Соответственно, отмечает ответчик, в силу положений пункта 1 статьи 627 ГК ПМР Рябой В.В. не мог передавать имущество в аренду, не являясь его собственником и подавать на государственную регистрацию договора аренды документы так же не мог.

3) Суд, с точки зрения ответчика, необоснованно не дал оценку в качестве доказательства письменному ответу на обращение ООО «Юмэтер» Министерства юстиции ПМР от 30 марта 2021 года №01.1-35/258, ссылаясь, на то, что такой ответ не является актом официального толкования.

4) ООО «Юмэтер» полагает, что судом при рассмотрении дела не дана в должной мере оценка доводам ответчика о невозможности пользования имуществом в связи с произошедшим пожаром в ночь с 15 на 16 апреля 2020 года и о фактическом прекращении обязательств на основании положений статьи 433 ГК ПМР в связи с невозможностью исполнения.

5) Судом, указывает ответчик, сделан преждевременный вывод об отсутствии уведомления о расторжении договора, соответствующего условиям действующего законодательства и условиям договора, поскольку не выяснено когда было направлено ответчиком и получено истцом уведомление исх. № 4 от 12 мая 2020 года.

6) Податель жалобы полагает, что судом не дана оценка доводу ООО «Юмэтер» о том, что у истца с 21 сентября 2020 года было прекращено действие патента на осуществление предпринимательской деятельности по передаче прав пользования нежилых помещений по патенту, ввиду чего он не осуществлял и фактически не мог ее осуществлять на законных основаниях, а значит не вправе требовать взыскание арендной платы по 30 ноября 2020 года.

7) Суд, считает податель жалобы, должен был привлечь к участию в процессе в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора Рябую Е.П., как собственника помещения, сданного в аренду.

8) Суд нарушил принцип равноправия и состязательности сторон, поскольку не удовлетворил ходатайство ответчика об отложении судебного заседания в целях изучения правовой позиции истца и дополнительных доказательств, приобщенных судом и представления дополнительных доказательств и доводов со стороны ответчика.

На основании изложенного податель жалобы просит суд удовлетворить его кассационную жалобу в полном объеме.

**Истец** правом на предоставление отзыва на кассационную жалобу не воспользовался. При этом в судебном заседании возражал против ее удовлетворения, отметив, что считает решение суда законным, обоснованным, подлежащим оставлению без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения. При этом истец исходит из того, что доводы, приведенные ответчиком в кассационной жалобе, опровергаются материалами дела, которым судом дана надлежащая оценка.

**Суд кассационной инстанции**, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, проверив правильности применения судом первой инстанции норм материального и процессуального права по доводам кассационной жалобы, а равно проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции в полном объеме в порядке статьи 149 АПК ПМР, считает, что кассационная жалоба не подлежит удовлетворению. При этом суд кассационной инстанции исходит из следующего.

Как установлено судом первой инстанции, признано спорящими сторонами и подтверждается материалов дела, между Рябым В.В. (Арендодатель) и ООО «Юмэтер» (Арендатор) 05 марта 2019 года был заключен договор аренды №15 нежилого помещения общей площадью 336,0 м<sup>2</sup>, расположенного по адресу: г. Рыбница, ул. Кирова, д. 116/1 (п.1.1), который вступил в силу с 01 апреля 2019 года и действовал по 31 декабря 2019 года (п.7.1). При этом стороны договорились, что в случае, если ни одна из сторон не заявит о расторжении данного договора до истечения срока действия, договор считается автоматически пролонгированным на каждые последующие 11 месяцев на тех же условиях (п.7.3).

В соответствии с пунктом 4.1. договора аренды №15 от 05 марта 2019 года стороны установили размер и порядок уплаты арендной платы, а именно: арендная плата состоит из фиксированного платежа в размере 1250 долларов в месяц (пп.4.1.1.), и осуществляется Арендатором ежемесячно до 10 числа текущего месяца, путем перечисления причитающейся суммы на расчетный счет Арендодателя (пп.4.1.4.).

Анализ содержания договора, заключенного между спорящими сторонами, позволил суду первой инстанции, в порядке статьи 448 ГК ПМР, правомерно квалифицировать возникшие между сторонами правоотношения как арендные.

Согласно статье 624 ГК ПМР по договору аренды (имущественного найма) арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Арендатор же, как следует из положений статьи 633 ГК ПМР, обязан своевременно вносить плату за наем имущества (арендную плату).

Исходя из того, что с 01 апреля 2020 года вплоть до перехода права собственности на объект аренды ответчик, в нарушение принятых на себя договорных обязательств, не вносил своевременно арендную плату за наем имущества, оговоренного в пункте 1.1 договора аренды №15 от 05 марта 2019 года, суд первой инстанции взыскал с ООО «Юмэтер» в пользу истца долг в общей сумме 161 681 рубль 35 копеек.

По мнению кассационной инстанции, суд первой инстанции сделал это правомерно, ввиду следующего.

Так, согласно пункту 1 статьи 629 ГК ПМР договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Пункт 2 статьи 642 ГК ПМР предусматривает, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 629). При этом государственная регистрация договора аренды, заключенного на неопределенный срок, как справедливо указал суд первой инстанции со ссылкой на статью 26 Закона ПМР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», не требуется.

Таким образом, исходя из положений пункта 7.3 договора аренды №15 от 05 марта 2019 года и принимая во внимание то, что арендатор после 31 декабря 2019 года при отсутствии возражений со стороны арендодателя продолжал пользоваться имуществом, суд первой инстанции обоснованно сделал вывод о том, что указанный договор является возобновленным на тех же условиях, на неопределенный срок.

Ввиду этого довод ответчика о том, что договор аренды после истечения первоначального срока действия якобы продлен на срок свыше 1 (одного) года, подлежит государственной регистрации и при отсутствии таковой – незаключен, ошибочен и противоречит приведенным нормам ГК ПМР.

Поскольку договор аренды №15 от 05 марта 2019 года правомерно признан возобновленным на неопределенный срок, факт отказа от его исполнения со стороны ООО «Юмэтер» в порядке, предусмотренном договором, на момент разрешения спора по существу, не установлен, суд первой инстанции правомерно посчитал, что на стороне ответчика имеется неисполненная перед истцом обязанность по внесению арендной платы в заявленном размере.

Выводы суда в указанной части соответствуют установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в материалах дела доказательствам.

Довод подателя жалобы относительно того, что якобы суд первой инстанции необоснованно не дал оценку представленному ответчиком в качестве доказательства письменному ответу на обращение ООО «Юмэтер» Министерства юстиции ПМР от 30 марта 2021 года №01.1-35/258, кассационная инстанция находит подлежащим отклонению. Так, из мотивировочной части решения суда первой инстанции однозначно усматривается, что указанный документ исключен из доказательственной базы, как недопустимый, поскольку не является актом официального токования, а потому и не получил оценки со стороны суда.

Как подлежащие отклонению оценивает кассационная инстанция и доводы кассационной жалобы ответчика о том, что при вынесении решения судом первой инстанции не учтено, что Рябой В.В. на момент подачи договора на регистрацию в феврале 2022 года уже не являлся собственником переданного в аренду имуществу, а также то, что у истца с 21 сентября 2020 года было прекращено действие патента на осуществление предпринимательской деятельности по передаче прав пользования нежилых помещений по патенту.

Так, наличие либо отсутствие в решении суда первой инстанции выводов по приведенным аргументам ответчика, не может повлиять на выводы суда относительно наличия у ООО «Юмэтр» обязанности по внесению арендной платы, поскольку таковые установлены судом на основе оценки фактических обстоятельств дела.

Обращение Рябого В.В. за регистрацией договора аренды в феврале 2022 года, как усматривается из хронологии имеющихся в материалах дела доказательств, в том числе, представленных самим ответчиком, было направлено на получение официального ответа от регистрирующего органа с тем, чтобы опровергнуть доводы ООО «Юмэтр» относительно необходимости государственной регистрации договора аренды, заключенного на неопределенный срок и не более того. Истечение же у истца срока действия патента на осуществление предпринимательской деятельности по передаче прав пользования нежилых помещений по патенту, также не опровергает правомерность выводов суда первой инстанции, поскольку данное обстоятельство может быть учтено исключительно налоговым органом при проверке правильности налогообложения доходов, полученных истцом, но не при разрешении рассматриваемого спора.

Доводы, изложенные в кассационной жалобе ответчика относительно непривлечения судом первой инстанции к участию в процессе в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора на стороне ответчика Рябой Е.П. и о якобы имевшем место нарушении принципа равноправия и состязательности сторон, кассационная инстанция считает неправомерными.

Так, в силу положений статьи 31 АПК ПМР, привлечение к участию в процессе третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, является правом, а не обязанностью суда. Третьи лица могут вступить в процесс, как по собственной инициативе, так и по ходатайству сторон. Следовательно, в том случае, если ответчик считал необходимым участие в процессе Рябой Е.П., он имел право заявить соответствующее мотивированное ходатайство. Чего, однако, им сделано не было.

В силу пункта 1 статьи 109 АПК ПМР арбитражный суд вправе отложить рассмотрение дела в случаях, когда оно не может быть рассмотрено в данном заседании, в

том числе вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, свидетелей, судебных экспертов, переводчиков или необходимости представления дополнительных доказательств.

Вместе с тем, из материалов дела, в частности из протокола судебного заседания от 22 февраля 2022 года усматривается, что ответчиком заявлялось ходатайство об отложении рассмотрения дела не в связи с необходимостью представления дополнительных доказательств, а в связи с необходимостью подготовки контрдоказательств. Данное ходатайство отклонено судом, с учетом мнения истца, о чем вынесено протокольное определение.

Таким образом, указание ответчика на то, что поскольку суд первой инстанции не удовлетворил ходатайство ООО «Юмэтр» об отложении судебного заседания произошло нарушение принципа равенства и состязательности сторон в процессе, голословно.

Подвергая проверке оспариваемое подателем кассационной жалобы решение суда первой инстанции по прочим доводам, приведенным в тексте кассационной жалобы, кассационная инстанция находит целесообразным отклонить их по той причине, что таковые свидетельствуют не о нарушениях судом норм материального права, повлиявших на исход дела, а о несогласии ответчика с установленными по делу фактическими обстоятельствами.

С учетом изложенного, правомерность и обоснованность решения суда первой инстанции, по мнению кассационной инстанции, очевидна. Оснований для иных выводов - не имеется.

Суд кассационной инстанции полагает, что все обстоятельства, имеющие существенное значение для дела, судом установлены, все доказательства исследованы и оценены в соответствии с требованиями статьи 51 АПК ПМР. Ввиду этого решение суда первой инстанции является законным и обоснованным.

Нарушений норм процессуального права, допущенных судом первой инстанции, которые могли бы привести к вынесению неправильного решения и послужить основанием для отмены судебного акта (пункт 2 статьи 152 АПК ПМР), кассационной инстанцией не усматривается. Не усматривает суд кассационной инстанции и нарушений норм процессуального права, являющихся безусловным основанием к отмене решения суда первой инстанции в силу пункта 3 статьи 152 АПК ПМР.

Таким образом, суд кассационной инстанции считает, что правовые основания для удовлетворения кассационной жалобы и отмены обжалуемого судебного акта отсутствуют, в связи с чем, кассационную жалобу следует оставить без удовлетворения.

Руководствуясь пунктом 1) статьи 151, статьей 153 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики, суд кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР

#### **Постановил:**

Оставить решение Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики от 22 февраля 2022 года по делу №35/22-09 без изменения, а кассационную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Юмэтер» без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и обжалованию не подлежит

Судья,  
заместитель Председателя  
Арбитражного суда ПМР

О.А.Шидловская