

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

ИМЕНЕМ ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Р Е Ш Е Н И Е

« 29 » марта 20 22 г.

Дело № 106/22-10

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Сливка Р.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление Муниципального унитарного предприятия «Жилищно-эксплуатационная управляющая компания г. Бендеры», г. Бендеры, ул. Калинина, д. 38, к индивидуальному предпринимателю без образования юридического лица Рокоман Сюзанне Николаевне, г. Бендеры, с. Гыска, ул. Первомайская, д. 6, кв. 7, **о взыскании арендной платы**, при участии:

от истца: Королева И.И. по доверенности от 14 декабря 2021 года № 01-9/2256,

от ответчика: не явился, извещен (почтовое уведомление № 6/659 от 15 марта 2022 года),

УСТАНОВИЛ:

Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-эксплуатационная управляющая компания г. Бендеры» (далее – истец, МУП «ЖЭУК г. Бендеры») обратилось в Арбитражный суд ПМР с иском к индивидуальному предпринимателю без образования юридического лица Рокоман Сюзанне Николаевне (далее – ответчик, ИПБЮЛ Рокоман С.Н.), в котором просит суд взыскать с ответчика задолженность по арендной плате.

Определением Арбитражного суда ПМР от 1 марта 2022 года исковое заявление МУП «ЖЭУК г. Бендеры» принято к производству. Очередное судебное заседание назначено на 29 марта 2022 года (определение от 15 марта 2022 года).

Ответчик в судебное заседание не явился, при надлежащем извещении о времени и месте судебного разбирательства (почтовое уведомление № 6/659 от 15 марта 2022 года), отзыв на исковое заявление не представил.

Арбитражный суд ПМР, исходя из положений подпункта б) пункта 2 статьи 102-3, пункта 2 статьи 108 АПК ПМР, принимая во внимание достаточность доказательств, имеющихся в материалах дела, счел возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика.

Дело рассмотрено по существу и резолютивная часть решения вынесена 29 марта 2022 года.

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

25 июня 2021 года между МУП «ЖЭУК г. Бендеры» и ИПБЮЛ Рокоман С.Н. заключен договор аренды нежилого помещения 1-го этажа, расположенного по адресу: г. Бендеры, ул. Старого, д. 9 на срок до 1 июня 2022 года, в соответствии с условиями которого ответчику по передаточному акту передана в аренду часть жилого дома литер А – нежилые (встроенные) помещения № 42, № 43, № 43а 1-го этажа, общей площадью 30,4 кв. м к нему крыльцо, находящееся на праве собственности истца.

Согласно пункту 3.3 договора аренды арендатор обязан в срок не позднее последнего числа расчетного месяца вносить арендную плату за пользование помещением в течение истекшего месяца путем перечисления соответствующей суммы платежным поручением на расчетный счет истца.

До настоящего времени арендная плата арендатором не вносилась, соответствующие платежи на расчетный счет истца не поступали, что подтверждается выпиской с банковского счета. Таким образом, арендатор трижды не внес арендную плату по истечении установленного договором срока платежа. В связи с этим, у ответчика образовалась задолженность в размере 5814,08 рублей.

В соответствии с условиями договора аренды размер арендной платы составляет 574,46 рублей за один месяц, включая эксплуатационные расходы, оговоренные пунктом 3.4 договора аренды, составляющие 152,30 рублей.

8 октября 2021 года истцом ответчику вручено письмо о необходимости внесения арендной платы за пользование помещением в срок до 1 ноября 2021 года, который истец считает разумным. Однако задолженность так и не была погашена.

28 декабря 2021 года истцом в адрес ответчика заказным письмом с уведомлением о вручении направлена претензия о необходимости погашения образовавшейся задолженности, однако она до настоящего времени оставлена ответчиком без ответа.

Нарушение ответчиком условий договора аренды в значительной степени лишает истца того, на что он вправе был рассчитывать при заключении договора аренды.

На основании вышеизложенного, МУП «ЖЭУК г. Бендеры» просит взыскать с ИПБОЮЛ Рокоман С.Н. в пользу истца подлежащую внесению арендную плату за период с 1 июля 2021 года по 1 марта 2022 года в размере 5814,08 рублей, а также судебные расходы по оплате госпошлины в размере 290,70 рублей по требованию о взыскании долга.

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

Из материалов дела усматривается, что отношения сторон возникли из договора 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 (имущественного найма) заключается на срок, определенный договором.

В соответствии с пунктом 1 статьи 633 Гражданского кодекса 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.

Так, как следует из материалов дела и пояснений истца, между МУП «ЖЭУК г. Бендеры» (Арендодатель) и ИПБОЮЛ Рокоман С.Н. (Арендатор) 25 июня 2021 года был заключен договор аренды муниципального имущества № 21/14а (далее – договор), по условиям которого Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду имущество, находящееся по адресу: г. Бендеры, ул. Старого, д. 9, а именно: часть жилого дома литер А – нежилые (встроенные) помещения № 42, № 43, № 43а 1-го этажа, общей площадью 30,4 кв. м к нему крыльцо.

Вышеперечисленное имущество передано Арендодателем и принято Арендатором по акту приема-передачи имущества (Приложение № 2 к договору).

Согласно пункту 1.5 договора имущество, переданное в аренду, является муниципальной собственностью, а продукция и доходы, полученные Арендатором в результате использования арендуемого имущества, являются собственностью Арендатора.

В соответствии с пунктом 3.1 договора арендная плата устанавливается в размере 574,46 рублей ПМР в месяц. Расчет арендной платы произведен в соответствии с действующей Методикой расчета величины арендной платы (Приложение № 1 к договору). Арендная плата вносится ежемесячно путем перечисления на расчетный счет Арендодателя в

срок не позднее 31-го числа расчетного месяца (пункт 3.3 договора). Согласно пункту 3.4 договора кроме арендной платы Арендатор оплачивает эксплуатационные расходы в сумме 152,30 рублей ПМР в месяц в сроки оплаты арендной платы и стоимость коммунальных услуг (или заключает договоры со всеми коммунальными службами самостоятельно).

Срок договора определен сторонами с 1 июля 2021 года по 1 июня 2022 года (11 месяцев) (пункт 4.1 договора).

Однако, в нарушение взятых на себя обязательств ИПБОЮЛ Рокоман С.Н. не исполняла свои обязательства по оплате арендной платы. Так, до настоящего времени арендная плата ответчиком не вносилась, соответствующие платежи на расчетный счет истца не поступали, что подтверждается выпиской с банковского счета.

Подпунктом а) пункта 4.3 договора допускается досрочное расторжение договора аренды по инициативе Арендодателя в случае нарушения Арендатором порядка и сроков уплаты арендной платы, установленных разделом 3 договора, в течение 3 месяцев подряд.

В связи с тем, что ответчик трижды не внес арендную плату по истечении установленного договором срока платежа, у него образовалась задолженность. При этом, 8 октября 2021 года истцом ответчику было вручено письмо № 01-9/1800 о необходимости внесения арендной платы за пользование помещением в срок до 1 ноября 2021 года. Однако задолженность не была погашена.

Кроме того, 28 декабря 2021 года истцом в адрес ответчика заказным письмом № 01-9/2419 с уведомлением о вручении была направлена претензия о необходимости погашения образовавшейся задолженности. Однако она до настоящего времени оставлена без ответа.

Из представленного истцом расчета подлежащей взысканию арендной платы следует, что за ответчиком числится задолженность в размере 5814,08 рублей, из которых основная аренда – 4595,68 рублей, эксплуатационные расходы – 1218,40 рублей. 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).

При таких обстоятельствах, суд находит доказанным истцом факт неисполнения ответчиком обязательств по договору, а требования о взыскании задолженности по арендной плате в размере 5814,08 рублей подлежащими удовлетворению.

В соответствии со статьей 84 АПК ПМР судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых 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 МУП «ЖЭУК г. Бендеры» удовлетворить.
2. Взыскать с индивидуального предпринимателя Рокоман Сюзанны Николаевны в пользу МУП «ЖЭУК г. Бендеры» задолженность по арендной плате в сумме 5814,08 рублей ПМР.
3. Взыскать с индивидуального предпринимателя Рокоман Сюзанны Николаевны в пользу МУП «ЖЭУК г. Бендеры» расходы по уплаченной государственной пошлине в размере 290,70 рублей ПМР.

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

Судья

Р.Б. Сливка