

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

« 21 » июня 2022 г.

№ 70/22-08к

г. Тирасполь

по делу № 201/22-04

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 18 мая 2022 года по делу №201/22-04 (судья Романенко А.П.), возбужденному по иску индивидуального предпринимателя без образования юридического лица Рябой Елены Павловны (г. Рыбница, ул. Окрайная, 2) к Обществу с ограниченной ответственностью «Юмэтер» о взыскании долга, при участии истца – индивидуального предпринимателя Рябой Е.П. (выписка из гос.реестра индивидуальных предпринимателей по состоянию на 20.04.2022г.) и ее представителя Добровольского В.А. (по доверенности от 21.07.2021г. №7ч/6-1686), представителя ответчика Кириченко О.В. (по доверенности №4 от 01.02.2022г.), а также третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований а предмет спора – Рябого В.В. (выписка из гос.реестра индивидуальных предпринимателей по состоянию на 20.04.2022г.),

**установил:** индивидуальный предприниматель без образования юридического лица Рябая Елена Павловна (далее – истец, индивидуальный предприниматель, Рябая Е.П.) обратилась в арбитражный суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Юмэтер» (далее – податель жалобы, ответчик, ООО «Юмэтер», Общество) о взыскании долга по арендной плате в размере 352 711 рублей 51 копейка.

Решением от 18 мая 2022 года по делу №201/22-04 суд удовлетворил исковые требования истца в полном объеме.

Ответчик, не согласившись с принятым решением, 08 июня 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.

13 июня 2022 года суд кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР принял кассационную жалобу к своему производству и назначил дело к судебному разбирательству на 21 июня 2022 года.

Кассационная жалоба окончательно рассмотрена, и резолютивная часть Постановления оглашена лицам, участвующим в деле, 21 июня 2022 года. Полный текст Постановления изготовлен 27 июня 2022 года.

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

1) По мнению подателя жалобы, суд не выполнил в полном объеме требования статей 10, 51 и, соответственно, требования статьи 113, пункта 1 статьи 114 и пункта 2 статьи 116 АПК ПМР.

2) С точки зрения ООО «Юмэтр» вывод суда со ссылкой на статью 629 ГК ПМР о том, что если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, то договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок, не основан на материалах дела и сделан при неправильном применении норм материального права.

В обоснование приведенного довода податель жалобы, ссылаясь на пункт 7.3 Договора аренды нежилого помещения №15 от 05 марта 2019 года, считает, что таковой был пролонгирован с 01 января 2020 года до 30 ноября 2020 года включительно, т.е. на 11 месяцев, а не считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок. С учетом этого Общество полагает, что суд должен был применить к правоотношениям сторон не пункт 2 статьи 629 ГК ПМР, а пункт 7.3 договора.

3) Общество отмечает, что суд неверно установил юридически значимые обстоятельства, которые имеют прямое отношение к рассматриваемому спору, применил нормы материального права, которые не подлежали применению: пункт 2 статьи 642 и пункт 2 статьи 629 ГК ПМР.

4) Суд, по мнению ООО «Юмэтр», необоснованно не дал оценку в качестве доказательства письменному ответу Министерства юстиции ПМР от 30 марта 2021 года №01.1-35/258 на обращение Общества, ссылаясь на то, что такой ответ не является актом официального толкования.

5) ООО «Юмэтр» 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.

6) По мнению подателя жалобы, суд не полно и не всесторонне исследовал все обстоятельства дела, так как необоснованно отказал в удовлетворении ходатайств ответчика об истребовании дополнительных доказательств, назначении правовой экспертизы в Министерстве юстиции ПМР, а также о назначении строительно-технической экспертизы.

7) Суд, указывает ответчик, не выяснил вопрос о фактическом пользовании имуществом со стороны Общества.

8) Суд, акцентировал внимание кассационной инстанции податель жалобы, не дал оценку доводам ответчика о том, что Рябая Е.П. истребует арендную плату за тот период, когда она не являлась зарегистрированным ИП и ее права как ИП не могли быть нарушены 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.

**Рябой В.В.**, привлеченный к участию в процессе в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора на стороне истца, равным образом возражал против удовлетворения кассационной жалобы ООО «Юмэтр», считая решение суда первой инстанции законным и обоснованным.

**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 материалами дела, 05 марта 2019 года между Рябым В.В. (Арендодатель) и ООО «Юмэтр» (Арендатор) 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).

В силу пункта 2 статьи 642 ГК ПМР и положений пункта 7.3 указанного договора, таковой Решением Арбитражного суда ПМР от 22 февраля 2022 года по делу №35/22-09, вступившим в законную силу Постановлением кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР от 30 марта 2022 года №30/22-08к, признан возобновленным на неопределенный срок, поскольку арендатор после 31 декабря 2019 года при отсутствии возражений со стороны арендодателя продолжал пользоваться переданным в аренду имуществом.

02 декабря 2020 года в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации права собственности Рябой Е.П. на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Рыбница, ул. Кирова, 116/1, являющийся предметом Договора №15 от 05 марта 2019 года.

Исходя из того, что согласно пункту 1 статьи 638 ГК ПМР переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора, а также учитывая, что с момента перехода права собственности на переданный в аренду ответчику объект недвижимости, ООО «Юмэтр» в нарушение пункта 4.1 условий Договора №15 от 05 марта 2019 года, не производило уплаты арендных платежей, истица обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании с ответчика долга в сумме 352 711 рубль 51 копейка.

По правилам статей 326 и 327 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. Односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

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).

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.).

Исходя из того, что со 02 декабря 2020 года, т.е. с момента государственной регистрации перехода права собственности на предмет 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 352 711 рубль 51 копейка.

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

Как следует из Решения Арбитражного суда ПМР от 22 февраля 2022 года по делу №35/22-09, имеющего в силу статьи 50 АПК ПМР преюдициальное значение по отношению к спору, рассматриваемому в рамках производства по делу №201/22-04: (1) договор аренды №15 от 05 марта 2019 года – после 31 декабря 2019 года – возобновлен на неопределенный срок, вследствие чего его государственная регистрация не требовалась (2), (3) факт отказа от исполнения договора в порядке, им предусмотренном, со стороны ООО «Юмэтер» не установлен.

Таким образом, принимая во внимание, что договор аренды №15 от 05 марта 2019 года 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.

Кассационная инстанция считает, что жалоба ответчика не содержит ссылок на обстоятельства, ставящие под сомнение выводы суда и свидетельствующие о незаконности обжалуемого решения.

Более того, большая часть доводов, положенных ООО «Юмэтр» в основу рассматриваемой кассационной жалобы: о том, что договор аренды №15 от 05 марта 2019 года не может считаться возобновленным на неопределенный срок; о том, что договор заключен на срок, превышающий 1 года, и подлежит государственной регистрации; о том, что суд не дал оценку ответу Министерства юстиции ПМР от 30 марта 2021 года №01.1-35/258 на обращение ООО «Юмэтр»; о том, что судом не дана надлежащая 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; дублируют доводы, которые были предметом оценки судом при рассмотрении кассационной жалобы на Решение арбитражного суда от 22 февраля 2022 года по делу №35/22-09, которое в силу статьи 50 АПК ПМР, имеет преюдициальное значение для рассматриваемого дела.

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 статей 10, 45 и 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 18 мая 2022 года по делу №201/22-04 без изменения, а кассационную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Юмэтр» без удовлетворения.

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

Судья,  
заместитель Председателя  
Арбитражного суда ПМР

О.А.Шидловская