

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

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

« 18 » мая 2022 года

Дело №201/22-04

г.Тирасполь

Арбитражный суд ПМР в составе судьи Романенко А.П., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление индивидуального предпринимателя Рябой Е.П. (г.Рыбница, ул.Окрайная, д.2) к ООО «Юмэтер» (г.Тирасполь, ул.Ильина, д.8) о взыскании долга,

с участием в деле индивидуального предпринимателя Рябого Вячеслава Викторовича (г.Рыбница, ул.Окрайная, д.2) в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора на стороне истца,

при участии в судебном заседании: истца – Рябой Елены Павловны лично, представителя истца – Добровольского В.А. по доверенности от 21/07/2021г №7ч/6-1686; представителей ответчика – Кухаренко Е.Л. по доверенности б/н от 26/04/2022г, Кириченко О.В. по доверенности от 01/02/2022г №4; третьего лица – Рябого Вячеслава Викторовича лично,

**установил:** индивидуальный предприниматель Рябая Елена Павловна обратилась в Арбитражный суд ПМР с иском к ООО «Юмэтер» о взыскании долга по арендной плате, обосновав свои требования следующими обстоятельствами.

25 ноября 2020 года истица купила нежилое помещение общей площадью 336 кв.м., расположенное по адресу: г. Рыбница, ул. Кирова, 116/1. В этот же день приобретенный объект недвижимости был передан истице, а 02.12.2020 года она зарегистрировала право собственности на него. При купле-продаже нежилого помещения объект недвижимости находился в аренде по договору аренды № 15 от 05.03.2019 года между Рябым В.В. и ООО «Юмэтер», оригинал которого был передан истице. Учитывая положения п. 1 ст. 638, п. 1 и 2 ст. 567 ГК ПМР, в связи с покупкой указанного помещения, к истице перешли права арендодателя по договору аренды № 15 от 05.03.2019 года и право требовать арендную плату с ответчика с момента регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Права и обязанности сторон по названному договору аренды продолжают существовать, поскольку по истечению срока действия договора ни одна из сторон о расторжении не заявило, соглашения о его расторжении не заключалось, в судебном порядке договор не расторгался. Помещение до сих пор истцу не передано, находится во владении ответчика. Арендную плату ответчик не вносил, помещение обратно арендодателю не возвратил.

10.11.2021 года, 01.03.2022 года в адрес ответчика были направлены требование оплатить арендную плату за период с 02.12.2020 года по 28.02.2022 года включительно, а также предлагалось, в случае не поступления арендной платы в срок до 10.03.2022 года включительно, расторгнуть договор аренды № 15 от 05.03.2019 года. 17.03.2022 года письмом исх.№100 ответчик ответил, что взаимоотношения по договору аренды были прекращены с предыдущим арендодателем, а с истицей никаких договорных отношений нет.

03.03.2022 года в адрес ответчика было направлено письмо с просьбой предоставить возможность попасть внутрь помещения в период времени с 09.03.2022 года (включительно) по 11.03.2022 года (включительно) для определения его состояния, о чем предварительно письменно уведомить. 17.03.2022 года письмом № 102 ответчик сообщил, что арендные отношения прекращены с прежним владельцем помещения, договор аренды с истицей не заключался и право владения от истицы к ООО «Юмэтер» не переходило.

На основании изложенного, п. 1 ст. 633 ГК ПМР, п.4.1.1. договора аренды, увеличив в порядке ст.29 АПК ПМР размер исковых требований, истец просит взыскать с ответчика арендную плату за период с 02/12/2020г по 10/05/2022г в размере 352711,51 рублей.

Ответчик исковые требования не признал, указав в отзыве следующее. Рябой В.В. в нарушение положений п.1.2 и п.8.3 договора аренды распорядился своим правом собственности и 25.11.2020 года продал нежилое помещение Рябой Е.П., которая зарегистрировала право собственности на него и является в настоящий момент собственником данного нежилого помещения, согласно свидетельству о государственной регистрации права от 02.12.2020 года серия АН №0524709.

При оформлении договора аренды не были соблюдены положения статей 439, 442, 450, 628, пункта 2 статьи 672 ГК ПМР, п.4 ст. 26 Закона ПМР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в силу чего договор аренды является незаключенным.

Истцом сделан расчет цены исковых требований исходя из официального курса доллара США, установленного ПРБ. При этом п.4.1.3 договора аренды стороны установили, что расчеты осуществляются в рублях ПМР по коммерческому курсу продажи валюты, установленному ЗАО «Агропромбанк» на день платежа.

В ночь с 15 на 16 апреля 2020 года в арендованном помещении, приведший в полную негодность нежилое помещение, что не позволяло и не позволяет и по настоящее время его использовать по прямому назначению. В этой связи истец не может исполнять свои обязательства по предоставлению в аренду нежилого помещения в исправном состоянии позволяющим его использовать по прямому назначению, в связи с чем обязательства по аренде прекращены невозможностью исполнения.

На основании изложенного ответчик просит отказать в иске.

Третье лицо, без самостоятельных требований отзыв не представило.

Суд, рассмотрев спор, исследовав и оценив в совокупности представленные сторонами доказательства, находит требования истца законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 02 декабря 2020 года в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на основании договора купли-продажи от 25/11/2020г, внесена запись о праве собственности истицы на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Рыбница, ул. Кирова, 116/1.

Материалы дела также свидетельствуют о том, что 05/03/2019 года между третьим лицом, не заявляющим самостоятельных требований на предмет спора и ответчиком заключен договор аренды нежилого помещения № 15 по условиям которого Рябой В.В. обязуется предоставить ООО «Юмэтер» за плату во временное пользование нежилое помещение общей площадью 336 кв.м, принадлежащее арендодателю на праве собственности, расположенное по адресу: г. Рыбница, ул. Кирова, д. 116/1 (п.1.1. договора).

Срок действия названного выше договора аренды определен сторонами 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.).

Представленная истцом копия акта приема-передачи нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Рыбница, ул. Кирова, д. 116/1 от 01/04/2019 года свидетельствует о передаче Рябым В.В. и получение во владение ООО «Юмэтер» нежилого помещения общей площадью 336,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Рыбница, ул. Кирова, д. 116/1.

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. Договор аренды заключается на срок, определенный договором (п.1 ст.629 ГК ПМР). 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, как установлено Решением Арбитражного суда ПМР 22/02/2022 года по делу №35/22-09 (размещено на официальном сайте Арбитражного суда ПМР по адресу <http://arbitr.gospmr.org/pervaya-instanciya/27263-35-22-09.html>), оставленного без изменения Постановлением кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР от 30/03/2022 года по делу №30/22-08к (размещено на официальном сайте Арбитражного суда ПМР по адресу <http://arbitr.gospmr.org/kassacionnaya-instanciya/27389-30-22-08k.html>) заключенный между индивидуальным предпринимателем Рябым В.В. и ООО «Юмэтер» договор аренды №15 от 05 марта 2019 года государственной регистрации не подлежал, возобновлен на неопределенный срок, факт отказа от его исполнения со стороны ООО «Юмэтер» в порядке, предусмотренном договором, на момент разрешения спора по существу, не установлен.

В силу п.2 ст.50 АПК ПМР обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Поскольку как в деле №35/22-09, так и в настоящем деле участвуют и ООО «Юмэтер» и предприниматель Рябой В.В., данные обстоятельства не подлежат доказыванию вновь.

В этой связи суд отклоняет как необоснованные доводы ответчика о незаключенности договора аренды между индивидуальным предпринимателем Рябым В.В. и ООО «Юмэтер» №15 от 05 марта 2019 года ввиду отсутствия его государственной регистрации. В этой же связи подлежат отклонению доводы ответчика о прекращении действия договора ввиду прекращения обязательств невозможностью исполнения после произошедшего в ночь с 15 на 16 апреля 2020 года пожара, а также ввиду направления 12/05/2020г в адрес Рябого В.В. уведомления исх.№64, поскольку названными выше судебными актами установлен факт возобновления договора аренды от 05 марта 2019 года на неопределенный срок и наличия арендных правоотношений.

Как установлено судом, 02 декабря 2020 года в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на основании договора купли-продажи от 25/11/2020г, внесена запись о праве собственности истицы на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Рыбница, ул. Кирова, 116/1.

Согласно п. 1 ст. 638 ГК ПМР переход права собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления, пожизненного наследуемого владения) на сданное в аренду (наем) имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды (имущественного найма).

В соответствии с п.2 ст.629 ГК ПМР если срок аренды (имущественного найма) в договоре не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за 1 (один) месяц, а при аренде (имущественном найме) недвижимого имущества - за 3 (три) месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды (имущественного найма), заключенного на неопределенный срок.

Пункт 1 статьи 643 ГК ПМР предусматривает обязанность арендатора при прекращении договора аренды вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором.

Порядок расторжения договора аренды №15 от 05 марта 2019 года в одностороннем порядке определен в п.7.2 договора и предусматривает обязательное письменное уведомление о расторжении не позднее, чем за один месяц до его расторжения.

Доказательств направления в установленном договором порядке уведомления в адрес истца о расторжении договора в материалы дела не представлено. Равным образом не представлено доказательств возврата ответчиком арендованного помещения. При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о наличии между истцом и ответчиком арендных правоотношений, которые на момент разрешения спора не прекращены.

Согласно п.2 ст.643 ГК ПМР если арендатор (наниматель) не возвратил арендованное (нанятое) имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель (наймодатель) вправе потребовать внесения арендной платы (платы за наем имущества) за все время просрочки.

Пунктом 1 статьи 633 ГК ПМР установлена обязанность арендатора своевременно вносить плату за наем имущества (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы (платы за наем имущества) определяются договором.

Разделом 4 договора аренды №15 от 05 марта 2019 года определен фиксированный размер арендной платы – 1250 долл.США, которая подлежит уплате ежемесячно до 10 числа текущего месяца, путем перечисления на счет арендодателя, по коммерческому курсу продажи валют, установленному ЗАО «Агропромбанк» на день платежа (п.4.1.1, п.4.1.3, п.4.1.4 договора).

Доказательств уплаты ответчиком истцу арендной платы с момента перехода к ней права собственности на находящийся во владении ответчика объект недвижимости не представлено. Напротив, данный факт, как следует из содержания отзыва и объяснений в судебном заседании, признается ответчиком. Требования истца от 10.11.2021 года и от 01.03.2022 года об уплате арендной платы оставлены ответчиком без удовлетворения. В соответствии со статьей 326 ГК ПМР обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. При таких обстоятельствах требования истца подлежат удовлетворению на основании ст.ст.326, 624, 638, 643 ГК ПМР, п.4.1.1, п.4.1.3, п.4.1.4 договора аренды.

Расчет исковых требований судом проверен, признается соответствующим условиям договора и представленным доказательствам, подтвержден справкой ЗАО «Агропромбанк» об установленных коммерческих курсах долл.США за спорный период. Возражения ответчика о неправильности примененного курса долл.США отклоняются ввиду необоснованности.

Суд отклоняет как необоснованные доводы ответчика о том, что в результате произошедшего в ночь с 15 на 16 апреля 2020 года пожара арендуемый объект недвижимости утратил свои натуральные свойства как магазин, поскольку по условиям договора аренды не установлено целевое назначение и не ограничено целевое использование арендатором передаваемого в аренду объекта недвижимости. Равно договор аренды не содержит обязательств арендодателя передать объект недвижимости, соответствующий каким-либо требованиям или предназначенный для использования арендатором в определенных целях. Также из договора аренды у арендодателя не возникло обязанностей предоставлять арендатору какие-либо документы, в т.ч. свидетельствующие о возможности эксплуатации помещения, на что также указывает в своих возражениях ответчик.

Также подлежат отклонению возражения ответчика о неисполнении истцом обязанностей по проведению капитального ремонта после произошедшего пожара, поскольку, таковые, в отсутствие оформленных в соответствующем процессуальном порядке требований, выходят за пределы предмета рассматриваемого спора, а следовательно, не подлежат рассмотрению в рамках настоящего дела.

Отклоняются судом и доводы ответчика относительно нарушений Рябым В.В. п.1.2 и п.8.3 договора аренды. Так, ответчик не учитывает положения п.2 ст.9 ГК ПМР, согласно которому отказ граждан от осуществления прав не влечет прекращения этих прав, а переход прав по договору произошел не ввиду перемены лиц в обязательстве на основании соглашения сторон, а в силу указания закона (п. 1 ст. 638 ГК ПМР).

Необоснованными суд находит и доводы ответчика о нарушении истцом действующего законодательства, т.к. она зарегистрирована предпринимателем после перехода права собственности на недвижимое имущество. Во-первых, ответчик не указал, какой именно норме противоречит и не соответствует рассматриваемые требования истца. А, во-вторых, оценка данного обстоятельства может быть дана исключительно налоговым органом при осуществлении налогового контроля за деятельностью истца и проверке налогообложения ее доходов, а не судом в рамках рассматриваемого спора.

Суд не принимает в качестве доказательства представленного ответчиком в обоснование довода о незаключенности договора аренды письмо Министерства юстиции ПМР исх. № 01.1-35/258 от 30.03.2021 года, поскольку оно не является актом официального толкования.

На основании изложенного суд удовлетворяет иски в полном объеме.

По правилам ст.84 АПК ПМР расходы по оплате государственной пошлины подлежат отнесению на ответчика.

Руководствуясь ст.ст.84, 113-116, 122 АПК ПМР Арбитражный суд ПМР

решил:

Исковые требования индивидуального предпринимателя Рябой Елены Павловны удовлетворить.

Взыскать с ООО «Юмэтер» в пользу индивидуального предпринимателя Рябой Елены Павловны 361365,74 руб., из которых: 352711,51 руб. – сумма долга, 8654,23 руб. – возмещение расходов на оплату госпошлины.

Решение может быть обжаловано в течении 15 дней после принятия.

Судья Арбитражного суда  
Приднестровской Молдавской Республики

А.П. Романенко