

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 РЕШЕНИЕ

« 29 » августа 2022 года

Дело №223/22-04

г.Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Романенко А.П., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление ООО «Автохаос» (г.Бендеры, ул.Энгельса, д.2/6) к ООО «Ливинвест» (г.Бендеры, ул. Индустриальная, д. 16А/1) о понуждении к исполнению обязательств в натуре, при участии в судебном заседании: представителя истца – Маматюк В.Г. по доверенности, представителя ответчика – Дынул С.М. по доверенности,

**установил:** ООО «Автохаос» обратилось в Арбитражный суд ПМР с иском к ООО «Ливинвест» о понуждении к исполнению обязательств в натуре, обосновав свои требования следующим. 22 января 2019 года между истцом и ответчиком заключен договор аренды открытой площадки и части здания гаража, по условиям которого (п.2.2.6 договора) арендатора обязан произвести очистку всей территории арендодателя от строительного мусора с использованием собственной строительной техники, механизмов и транспортных средств. Данное обязательство ответчиком не исполняется, несмотря на неоднократные претензии.

Ответчик иск не признал, сославшись в отзыве на несоблюдение требований ст.25 Земельного кодекса ПМР, влекущее ничтожность договора аренды. Кроме того, ответчик считает предмет, указанный в п. 2.2.6. подписанного между сторонами договора несогласованным, а договор в данной части незаключенным.

Суд, рассмотрев спор, выслушав объяснения представителей сторон, исследовав и оценив представленные сторонами доказательства, находит требования истца не подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено в ходе судебного заседания, 22 января 2019 года между истцом и ответчиком заключен договор аренды открытой площадки и части здания гаража. По условиям договора истец обязуется передать во временное владение и пользование, а ответчик обязуется принять открытую площадку с грунтовым покрытием площадью 800 м.кв. и часть здания гаража (гаражного бокса) площадью 232 м.кв. лит.Б (п.1.1 договора), расположенные по адресу: г.Бендеры, ул.Энгельса, 2/6. За арендованное имущество ответчик обязался ежемесячно оплачивать арендную плату в размере 3000 рублей не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным путем банковского перевода (п.3.1, п.3.2 договора), а также оплачивать стоимость электроэнергии, в срок до 15 числа месяца, следующего за расчетным (п.3.3 договора). Срок действия договора аренды определен сторонами тремя календарными годами, исчисляемых с даты подписания акта приема-передачи, а в случае не уведомления сторонами друг друга о прекращении действия данного договора за месяц до его прекращения, договор автоматически пролонгируется на следующий определенный сторонами период (п.5.1 договора).

Акт приема-передачи свидетельствует о фактической передаче истцом и принятии ответчиком 22 января 2019 года открытой площадки с грунтовым покрытием площадью 800

м.кв. и часть здания гаража (гаражного бокса) площадью 232 м.кв. лит.Б (п.1.1 договора), расположенные по адресу: г.Бендеры, ул.Энгельса, 2/6.

Вышеприведенные условия договора между сторонами и акт приема-передачи позволяют квалифицировать его как договор аренды недвижимости. Так, согласно п.1 ст.671 ГК ПМР по договору аренды (имущественного найма) здания или сооружения арендодатель (наймодатель) обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору (нанимателю) здание или сооружение.

В соответствии с п.2 ст.672 ГК ПМР договор аренды (имущественного найма) здания или сооружения, заключенный на срок не менее 1 (одного) года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Из материалов дела усматривается, что государственная регистрация договора аренды произведена 17 января 2022 года за №02/2022-22. Следовательно, в силу п.2 ст.672 ГК ПМР датой заключения договора аренды между сторонами является дата его регистрации, т.е. 17 января 2022 года.

Доказательств прекращения договора, в установленном п.5.1 договора порядке, в материалы дела сторонами не представлялось и об этом не заявлялось. Доказательств расторжения договора в ином, установленном ГК ПМР порядке, в материалы дела также не представлялось. Следовательно, данный договор является на момент рассмотрения спора действующим.

В силу ст.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.

Согласно абз.1 ст.448 ГК ПМР при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений.

Пунктом 2.2.6 договора предусмотрена обязанность арендатора произвести за период аренды очистку всей территории арендодателя от строительного мусора с использованием собственной строительной техники, механизмов и транспортных средств.

В соответствии с п.1 ст.331 ГК ПМР если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

Таким образом, поскольку срок исполнения ответчиком предусмотренного п.2.2.6 договора обязательства определен периодом аренды, а данный период на момент рассмотрения спора не истек, то согласно положениям п.1 ст.331 ГК ПМР он вправе исполнить его в любой момент пределах периода аренды. Досрочное исполнение должником своих обязательств является его правом, а не обязанностью и допускается только в случаях, когда возможность исполнить обязательство до срока предусмотрена законом, иными правовыми актами или условиями обязательства либо вытекает из обычаев делового оборота или существа обязательства (ст.332 ГК ПМР).

При таких обстоятельствах суд находит необоснованными утверждения истца о неисполнении ответчиком своих обязательств и отсутствии правовых оснований для удовлетворения исковых требований.

Суд отклоняет доводы ответчика о ничтожности договора аренды как необоснованные, а ссылки на положения Земельного кодекса ПМР в обоснование данных доводов, как ошибочные. Предметом договора аренды, как следует из п.1.1 договора и приложения к нему, является прилегающая к арендованной части здания гаража (гаражного бокса лит.Б) открытая площадка с грунтовым покрытием, а не земельный участок как необоснованно указывает на это ответчик в своих возражениях.

Так, земельным участком признается часть поверхности Земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и документах государственной регистрации (п.13 ст.3 ЗК ПМР). В данном случае переданная в аренду открытая площадка не подпадает под понятие «земельный участок» в смысле указанного положения Земельного

кодекса ПМР, поскольку не имеет фиксированных в установленном названным кодексом порядке границ, площади, местоположения, правового статуса и других характеристик, отражаемых в земельном кадастре и документах государственной регистрации. Соответственно, к заключенному сторонами договору не подлежат применению нормы Земельного кодекса ПМР, регулирующие аренду земельных участков.

Также необоснован и подлежит отклонению довод ответчика о незаключенности договора, поскольку буквальное толкование п.2.2.6 договора в совокупности с условиями п.1.1 договора позволяет определить какая территория подлежит очистке, по какому адресу она находится, а также какой строительный мусор необходимо убрать, а именно – находящийся на данной территории.

На основании изложенного суд отказывает в удовлетворении иска.

По правилам п.1 ст.84 АПК ПМР судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела: сумм, подлежащих выплате за проведение экспертизы, назначенной Арбитражным судом, вызов свидетеля, осмотр доказательств на месте, оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), а также расходов, связанных с исполнением судебного акта (ст.78 АПК ПМР).

Представителем истца заявлено ходатайство о взыскании с ответчика расходов на оплату представителя. Представителем ответчика заявлено о взыскании с истца расходов на оплату услуг представителя.

Согласно п.1-1 ст.84 АПК ПМР расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

Рассмотрев ходатайства представителей истца и ответчика, учитывая представленные доказательства фактически произведенных расходов сторон на оплату услуг представителей, суд исходя из положений п.1-1 ст.84 АПК ПМР, согласно которому расходы на оплату услуг лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах, находит ходатайство представителя ответчика подлежащим удовлетворению, а представителя истца – отклонению.

Распределяя судебные расходы, суд усматривает наличие оснований для возврата истцу части государственной пошлины, как уплаченной в излишнем размере. Так, согласно п.п. 4) п.2 ст.4 Закона «О государственной пошлине» исковые заявления неимущественного характера, в т.ч. о присуждении к исполнению обязательств в натуре, подлежат оплате государственной пошлиной в размере 30 РУ МЗП, что составляет 435 рублей. Истец при обращении с иском в суд оплатил согласно платежному поручению №443 от 02 марта 2022 года 1450 рублей. Соответственно, государственная пошлина истцом внесена на 1015 рублей больше, чем это требуется, и которые подлежат возврату на основании п.п. 1) п.4 ст.6 Закона ПМР «О государственной пошлине».

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.84, 113-116, 122 АПК ПМР, п.п. 1) п.4 ст.6 Закона ПМР «О государственной пошлине» Арбитражный суд ПМР

решил:

Исковые требования ООО «Автохаос» оставить без удовлетворения.

Взыскать с ООО «Автохаос» в пользу ООО «Ливинвест» расходы на оплату услуг представителя в размере 2500 рублей.

Возвратить ООО «Автохаос» из республиканского бюджета излишне уплаченную государственную пошлину в размере 1015 рублей ПМР.

Решение может быть обжаловано в течении 15 дней после принятия.

Судья

А.П. Романенко