

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

« 22 » ноября 20 22 г.

Дело № 389/22-06

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Т. И. Цыганаш, рассмотрев исковое заявление МУП «ЖЭУК г. Тирасполь» (г. Тирасполь, ул. 1 Мая, д. 116) к обществу с ограниченной ответственностью «Картал» (г. Тирасполь, ул. Каховская, 10 А) о взыскании арендной платы и пени, с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора на стороне истца – Государственную администрацию г. Тирасполя и г. Днестровск (г. Тирасполь, ул. 25 Октября, 101),

при участии представителей:

- МУП «ЖЭУК г. Тирасполь» - А.М. Строченкова по доверенности № 01-05/53и от 23 марта 2022 года, М.Е. Фурда по доверенности от 17.10.2022 года,
- ООО «Картал» - А.Л. Соколова по доверенности № 1 от 5.10.2022 года,

в отсутствие надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела представителя третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора Государственной администрации г. Тирасполя и г. Днестровск,

### У С Т А Н О В И Л:

исковое заявление МУП «ЖЭУК г. Тирасполь» (далее –истец) к обществу с ограниченной ответственностью «Картал» (далее - ответчик) о взыскании долга по арендной плате и пени определением от 20 июня 2022 года принято к производству суда. К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора на стороне истца, определением от 6 июля 2022 года привлечена Государственная администрация г. Тирасполя и г. Днестровск. Рассмотрение дела неоднократно откладывалось, по мотивам, изложенным в определениях суда. Исковое заявление по существу заявленных требований рассмотрено в настоящем судебном заседании, в котором в порядке статьи 122 АПК ПМР оглашена резолютивная часть судебного акта.

В ходе рассмотрения дела **представители истца** поддержали требования по основаниям, изложенным в иске, изменив в порядке статьи 29 АПК ПМК предмет иска и просили взыскать с ООО «Картал» в пользу МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» подлежащую внесению арендную плату за пользование объектом муниципального имущества, расположенного по адресу: г. Тирасполь, ул. Каховская, дом 10 «А», в размере 244 792, 54 руб. ПМР (двести сорок четыре тысячи семьсот девяносто два рубля 54 копейки), из них 149 808,43 рубля ПМР основной долг и 94 984, 11 рублей ПМР пени, на расчетный счет №

2211210000000042 в ОАО АКБ «Эксимбанк».

Фактическими основаниями для обращения в суд послужило неисполнение ответчиком обязанности по арендной плате на основании договора № 23/1 от 16 мая 2019 года за период 6.12.2018 года по 31.05.2022 года, поскольку пунктом 10.6 указанного договора стороны согласовали, что договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие с 6 декабря 2018 года.

В качестве правового обоснования требования истцом приведены положения пункта 1 статьи 633 ГК ПМР, согласно которой арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за пользование имуществом. А также положения статей 326, 327 ГК ПМР о надлежащем исполнении обязательств и недопустимости одностороннего отказа от обязательств.

**Представитель ответчика** в отношении исковых требований возражал, представив письменный отзыв, суть которого сводится к следующему.

Государственная регистрация договора № 23/1 от 16 мая 2019 года была осуществлена 26 ноября 2019 года за № 01/2019-6658.

Согласно условиям п. 5.1. Договора аренды, Арендодатель в течение 10 дней с даты подписания договора передает объект по Акту приема-передачи. Акт от 6 декабря 2018 года также не соответствует условиям вышеуказанного пункта договора.

Ответчик полагает, что условия п. 10.6. Договора аренды, предусматривающие вступление Договора № 23/1 аренды муниципальной собственности от 16 мая 2019 года в силу с момента подписания и о распространении действия Договора на правоотношения сторон, возникшие с 6 декабря 2018 года его сторонами, не соответствует закону, а именно противоречит требованиям норм п. 2 ст. 1, п. 1 ст. 8, п. 3 ст. 450 и п. 2 ст. 672 ГК ПМР, а также п. 2 ст. 3 и п. 3 ст. 6 Закона ПМР «Об аренде государственного и муниципального имущества».

В силу ст. 184 во взаимосвязи со ст. 196 ГК ПМР часть сделки, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, при этом недействительность части сделки не влечет недействительности прочих ее частей.

Следовательно, условия п. 10.6. Договора № 23/1 от 16 мая 2019 года аренды муниципальной собственности ничтожны, в силу п. 1 ст. 183 ГК не влекут юридических последствий и не могут быть применены в качестве обоснования иска и учитываться судом по настоящему делу.

Таким образом, моментом заключения Договора аренды в силу закона является 26 ноября 2019 года (дата государственной регистрации вышеуказанного договора), и именно с этой даты следует отсчитывать возникновение правоотношений сторон по указанному договору, а также срок аренды объекта муниципальной собственности, установленный п. 2.1. Договора аренды.

Ранее между сторонами был заключен Договор № 01-53 аренды муниципальной собственности от 26 ноября 2013 года. Дата государственной регистрации договора аренды 05 декабря 2013 года за № 01/2013-11819. Срок договора согласно п.2.1 договора был установлен в 5 лет. Ежемесячная арендная плата по указанному договору была установлена в размере 5 328,27 рублей ПМР (п. 10.1. договора).

При этом, указанный договор не прекратил свое действие по окончании срока аренды, а продолжал действовать в период 6 декабря 2018 года по 26 ноября 2019 года (дату заключения нового договора аренды).

По окончании срока аренды, установленного Договором № 01-53 аренды муниципальной собственности от 26 ноября 2013 года, имущество не было возвращено арендодателю, соответствующий акт, подтверждающий обратное, отсутствует. При этом арендодатель (истец), на момент истечения вышеуказанного срока аренды, письменно не возражал против пользования арендатором (ответчиком) объекта муниципальной собственности.

Также, в соответствии с нормами п. 5 Постановления Правительства ПМР от 5 августа 2016 № 214 «О реализации порядка передачи в аренду зданий, сооружений и иных

объектов имущества» (САЗ 16-32) Договор № 01-53 аренды муниципальной собственности от 26 ноября 2013 года, с 06 декабря 2018 года считался возобновленным на неопределенный срок на тех же условиях и действовал вплоть до 26 ноября 2019 года, то есть до даты заключения Договора № 23/1 аренды муниципальной собственности от 16 мая 2019 года.

Указанные обстоятельства подтверждаются также действиями ответчика по оплате в период с декабря 2018 года по ноябрь 2019 года арендной платы в размере, установленном Договором № 01-53 аренды муниципальной собственности от 26 ноября 2013 года, что подтверждается соответствующими платежными документами, а истец не возражал против оплаты ответчиком арендной платы в указанном размере.

Таким образом, в период с 6 декабря 2018 года по 26 ноября 2019 года между сторонами действовал договор № 01-53 аренды муниципальной собственности от 26 ноября 2013 года, расчеты в рамках которого не являются предметом рассмотрения иска по настоящему делу.

Следовательно, отсутствовали обязательства ответчика по уплате ежемесячной арендной платы в период с 6 декабря 2018 года по 26 ноября 2019 года по Договору № 23/1 аренды муниципальной собственности от 16 мая 2019 года в размере 10 005,88 рублей, установленной п. 3.5. указанного договора, а также обязательство по уплате пени в качестве ответственности за просрочку платежа, установленную п. 9.2. договора.

Также, ответчик полагает, что размер его ответственности в виде уплаты неустойки (пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по оплате арендной платы, должен быть уменьшен судом исходя из совокупного анализа положений пункта 1 статьи 421 ГК ПМР, пункта 1 статьи 6 Закона ПМР «Об аренде государственного и муниципального имущества», пункта 3 Постановления Правительства ПМР от 5 августа 2016 № 214 «О реализации порядка передачи в аренду зданий, сооружений и иных объектов имущества». Руководствуясь частью второй пункта 10 Постановления Пленума Арбитражного суда ПМР № 13 от 24 октября 2014 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Арбитражным судом ПМР статьи 350 ГК ПМР» в соответствии с положениями статьи 421 ГК ПМР просил уменьшить размер ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств по договору № 23/1 от 16 мая 2019 года.

**Арбитражный суд**, заслушав представителей истца, ответчика, изучив материалы дела, полагает возможным удовлетворить заявленные требования частично, исходя из следующих фактических обстоятельств с учетом примененных норм процессуального и материального права.

За МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» зарегистрировано право хозяйственного ведения на объект: здание кафе-бара лит А, общей площадью 150,8 кв.м по адресу г. Тирасполь, ул. Каховская 10 а (свидетельство о государственной регистрации права от 12 ноября 2019 года)

1. Решением Государственной администрации от 26 ноября 2013 года № 4682 «О сдаче в аренду муниципального имущества» утвержден договор аренды, заключенный между МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» (далее – Арендодатель) и ООО «Картал» (далее – Арендатор) 26 ноября 2013 года № 01-53 (далее - договор № 01-53 от 26.11.2013 г.), которым арендатору передано в пользование «Здание кафе-бара, площадью 150,8 кв.м по адресу г. Тирасполь, ул. Каховская, 10а» (далее – объект). Согласно приложению № 1 к договору № 01-53 от 26.11.2013 г. объект передан по Акту приёма-передачи. Величина арендной платы в месяц составляла 5 328,27 рублей (Приложение № 2 к договору № 01-53 от 26.11.2013 г.) Договор вступает в силу с момента государственной регистрации, срок аренды 5 лет (пункты 2.1, 2.2 договора № 01-53 от 26.11.2013 г.). Согласно дате штампа государственная регистрация произведена 5 декабря 2013 года, следовательно, срок действия договора истек 6 декабря 2018 года. Право Арендатора на повторное заключение договора по истечении настоящего определяется в соответствии с законодательством, действующим на момент истечения договора № 01-53 от 26.11.2013 г. (пункт 11.2).

2. До истечения срока действия договора № 01-53 от 26.11.2013 г. ООО «Картал» обратилось в Государственную администрацию г. Тирасполя 12 сентября 2018 года по системе «одно окно» с заявлением на передачу в аренду объекта муниципальной собственности Здание кафе-бара, площадью 150,8 кв.м по адресу г. Тирасполь, ул. Каховская, 10а.

3. На основании обращения ООО «Картал» от 12 сентября 2018 года МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» издало приказ 28 февраля 2019 года № 01-01/52 «О передаче объекта муниципального имущества «Здание кафе-бара, площадью 150,8 кв.м...».

При принятии приказа истец руководствовался Законом от 5 ноября 1994 года «Об органах местной власти, местного самоуправления и государственной администрации в ПМР», Законом от 5 апреля 2016 года № 84-3-VI «Об аренде государственного и муниципального имущества», Постановлением Правительства ПМР от 27 декабря 2017 года № 370 «Об утверждении Регламента о порядке организации и проведения специализированной организацией открытого аукциона по продаже права на заключение договора аренды государственного или муниципального имущества».

4. На основании обращения ООО «Картал» от 12 сентября 2018 года Государственная администрация г. Тирасполь и г. Днестровск приняла Решение от 6 марта 2019 года № 536 «О сдаче в аренду объекта муниципального имущества «Здание кафе-бара, площадью 150,8 кв.м...».

Правовыми основаниями для принятия указанного решения послужили помимо вышеприведенных Законов, статьи 231, 626 Гражданского кодекса ПМР, а также Постановление Правительства ПМР от 5 августа 2016 года № 214 «О реализации порядка передачи в аренду зданий, сооружений и иных объектов имущества», Решение 5 сессии XXV созыва Тираспольского городского Совета народных депутатов от 9 февраля 2017 года № 28 «О реализации порядка передачи в аренду зданий, сооружений и иных объектов муниципального имущества г. Тирасполь» (с изменениями и дополнениями).

5. В соответствии с приведенными выше нормативными актами проведен открытый аукцион, результаты которого оформлены Протоколом определения победителей в открытом аукционе по продаже права на заключение договора аренды № 01/ГА от 26 апреля 2019 года. Победителем открытого аукциона по лоту № 1: «Здание кафе-бара, площадью 150,8 кв.м по адресу г. Тирасполь, ул. Каховская, 10а, арендная плата в размере 10 005,88 рублей, срок аренды 4 года 11 месяцев. Начальная стоимость права 4 373,20 рублей»- объявлен ООО «Картал».

6. Договор аренды муниципальной собственности № 23/1 датирован 16 мая 2010 года. Объект считается переданным с момента подписания Акта приема-передачи – Приложение № 2 к договору (пункт 2.2 договора № 23/1 от 16.05.2019 г.). Приложение № 2 к договору датировано 6 декабря 2018 года. В пункте 10.6 договора указано «Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и распространяет своё действие на правоотношения, возникшие с 6 декабря 2018 года».

7. Договор зарегистрирован в государственном реестре 26 ноября 2019 года за номером № 01/2019-6618, свидетельство о государственной регистрации не выдавалось.

Арбитражный суд, установив приведенные выше фактические обстоятельства дела, полагает возможным удовлетворить требования истца в части, руководствуясь следующими нормами права.

Правоотношения истца и ответчика в связи с арендой недвижимого имущества необходимо квалифицировать по правилам Главы 34 Гражданского кодекса ПМР (далее – ГК ПМР) с учетом Закона от 5 апреля 2016 года № 84-3-VI «Об аренде государственного и муниципального имущества», а также Постановления Правительства ПМР от 5 августа 2016 года № 214 «О реализации порядка передачи в аренду зданий, сооружений и иных объектов имущества» (далее – Постановление от 5 августа 2016 года № 214), Решения 5 сессии XXV созыва Тираспольского городского Совета народных депутатов от 9 февраля 2017 года № 28 «О реализации порядка передачи в аренду зданий, сооружений и иных объектов муниципального имущества г. Тирасполь» (с изменениями и дополнениями) (далее - Решение от 9 февраля 2017 года № 28).

Как следует из пункта 1 статьи 671 ГК ПМР, по договору аренды здания арендодатель обязан передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание. Обязанность передать арендуемого объекта арендатору также закреплена в статье 15 Закона ПМР «Об аренде государственного и муниципального имущества». Вместе с тем, судом установлено и поддержано сторонами, что с даты заключения договора № 01-53 от 26 ноября 2013 года объект не выбывал из пользования ООО «Картал». Таким образом, суд констатирует факт наличия между сторонами долгосрочных арендных правоотношений.

Ввиду принятия в 2016-2017 годах законов и подзаконных актов, связанных с арендой государственного и муниципального имущества, арендатор, как балансодержатель муниципального имущества, по истечении договора № 01-53 от 26 ноября 2013 года обязан был при сдаче объекта в аренду соблюсти установленные приведенными выше законами и подзаконными актами мероприятия в целях определения победителя торгов для заключения договора аренды.

Арбитражный суд, изучив материалы дела, сопоставив их с исковыми требованиями, не даёт оценку действиям истца по соблюдению действующего законодательства вплоть до заключения договора № 23/1 от 16.05.2019 г., поскольку данные обстоятельства не являются предметом разбирательства по делу. При этом суд констатирует факт того, что ответчик обратился с заявлением о заключении договора аренды 12 сентября 2018 года, то есть до истечения срока действия договора № 01-53 от 26 ноября 2013 года. В ответ на данное обращение истец издал первый акт в виде приказа 28 февраля 2019 года № 01-01/52, то есть спустя более чем 5 (пять месяцев) с даты подачи обращения в «одно окно».

Согласно пункту 2 статьи 6 Закона ПМР «Об аренде государственного и муниципального имущества» договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в случаях и порядке, установленных законодательными актами Приднестровской Молдавской Республики. Договор аренды (имущественного найма) здания или сооружения, заключенный на срок не менее 1 (одного) года, (1)подлежит государственной регистрации и (2)считается заключенным с момента такой регистрации (пункт 2 статьи 672 ГК ПМР). Обязанность регистрации договора аренды муниципальной собственности, заключенного на срок более одного года также установлена Постановлением от 5 августа 2016 года № 214 (пункт 10.4 модельной формы договора Приложение № 3), Решением от 9 февраля 2017 года № 28 (пункт 10.4 модельной формы договора Приложение № 2).

Принимая во внимание, что срок действия договора составляет 4 года 11 месяцев (пункт 2.1 договора № 23/1 от 16 мая 2019 года), суд приходит к следующим выводам:

- 1) договор подлежит государственной регистрации;
- 2) договор считается заключенным с момента регистрации, то есть с 26 ноября 2019 года, о чем свидетельствует дата штампа регистрирующего органа на договоре.

При этом довод истца, основанный на пункте 10.6 договора № 23/1 от 16 мая 2019 года о придании ему обратной силы с 6 декабря 2018 года, подлежит отклонению ввиду следующего.

Действительно, в силу пункта 2 статьи 442 ГК ПМР стороны вправе установить, что условия заключенного договора применяются к отношениям, возникшим до заключения договора. Свобода договора закреплена в положениях статьи 438 ГК ПМР. Вместе с тем этой же нормой установлены пределы принимаемых сторонами условий договора, отсылая к положениям статьи 439 ГК ПМР (договор и закон). Сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в порядке установленном ГК и Законом ПМР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (статьи 180 и 26 соответственно).

Несоблюдение требований о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность, такая сделка считается ничтожной (пункт 1 статьи 181 ГК ПМР). Анализируя положения статей 183, 184 и 196 ГК ПМР во взаимосвязи, суд приходит к выводу о том, что условие договора, установленное пунктом 10.6 договора № 23/1 от 16 мая 2019 года о придании ему обратной силы с 6 декабря 2018 года – ничтожно, как не

соответствующее пункту 2 статьи 672 ГК ПМР корреспондирующей статье 180 ГК ПМР, статье 26 Закона ПМР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В связи с данным выводом суд соглашается с доводами ответчика, изложенными в отзыве, основанными на положениях статей 1, 8, 183, 184, 196, 442, 450, 672 ГК ПМР, о том что договор № 23/1 от 16 мая 2019 года считается заключенным с даты государственной регистрации, то есть с 26 ноября 2019 года.

Также суд приходит к выводу о верности позиции ответчика, основанной на положениях Постановления от 5 августа 2016 года № 214 в части сохранения в период с 6 декабря 2018 года по 25 ноября 2019 года условий ранее заключенного договора № 01-53 от 26.11.2013 г. ввиду следующего.

Законодатель, принимая нормативные акты, регулирующие порядок и условия сдачи в аренду государственного и муниципального имущества, предусмотрев вероятность наличия препятствий при заключении новых договоров аренды, внес в Постановление от 5 августа 2016 года № 214 следующее условие:

«**5.** С целью обеспечения непрерывности договорных отношений установить, что в случае окончания срока аренды по ранее заключенному договору аренды государственного (муниципального) имущества и ненаступления в соответствии с действующим законодательством нового срока сдачи в аренду данного имущества **по ранее заключенному договору аренды государственного (муниципального) имущества**, при условии, что ни одна из сторон не отказалась от условий ранее заключенного договора аренды государственного (муниципального) имущества после истечения его срока, **считать действие обязательств по такому договору аренды продленным на срок до дня заключения нового договора аренды** данного государственного (муниципального) имущества в соответствии с действующим законодательством».

Таким образом, из данной нормы следует прямое указание на то, что до заключения нового договора (а моментом заключения в силу пункта 2 статьи 672 ГК ПМР – является дата государственной регистрации договора) действие прежнего договора считается продленным.

Во исполнение приведенной нормы ответчик в период с ноября 2018 года по ноябрь 2019 года производил оплату за арендуемое помещение в сумме 5 328,00 рублей как то предусмотрено пунктом 10.1 договора № 01-53 от 26 ноября 2013 года, Приложением № 2 к договору. Данное обстоятельство подтверждается выпиской по лицевому счету за период с 01.11.2018 года по 31.12.2019 года, с назначением платежа «частичная оплата за аренду согласно договору № 01-53 от 26.11.2013 года». Как следует из предоставленных истцом выписок по счету за период 27.12.2018 года по 27.05.2022 года: с декабря 2018 года по ноябрь 2019 года истец получал оплату с назначением платежа по № 01-53 от 26.11.2013 года; а уже с декабря 2019 года по май 2022 года с назначением платежа по договору № 23/1 от 16 мая 2019 года.

При этом суд приходит к выводу о том, что истец платежи принимал, возражений относительно размера и назначения платежа не предъявлял. Карточка счета 228.1 организации ООО «Картал» за периоды: с 01.12.2018 по 31.12.2019 годы, с 01.01.2020 по 31.05.2021 года подтверждает вывод суда о том, что до государственной регистрации нового договора действовали условия предыдущего договора, заключенного в 2013 году. Доказательств опровергающих данный вывод истцом не представлено.

Как следует из произведенного истцом расчета взыскиваемой суммы, начисление за аренду помещения производилось в соответствии с пунктом 3.5 договора в сумме 10 005,88 рублей по январь 2020 года. В период с 15 марта 2020 года по 13 июля 2020 года арендатор был освобожден от оплаты в соответствии с Законом ПМР «О государственной поддержке в период действия чрезвычайного положения 2020 года» (дополнительное соглашение от 17 октября 2020 года). С февраля 2021 года арендодатель уменьшил размер платы до 9 348,48 рублей (дополнительное соглашение № 2 от 11 февраля 2021 года).

Таким образом, за период с 26 ноября 2019 года до 01 июня 2021 года задолженность ответчика перед истцом за аренду «Здание кафе-бара, площадью 150,8 кв.м по адресу г. Тирасполь, ул. Каховская, 10а» по договору № 23/1 от 16 мая 2019 года составила 90 835,68

рублей. Расчеты истца (л.д. 259) и ответчика (256-258) в части определения суммы задолженности суд проверил, признал верными. Следовательно, требование о взыскании арендной платы подлежит удовлетворению в части, а именно в сумме 90 835,68 рублей.

Истец, помимо основного долга по договору просил суд взыскать с ответчика договорную неустойку, предусмотренную пунктом 9.2. договора № 23/1 от 16 мая 2019 года в редакции дополнительного соглашения № 3 от 10.08.2021 года в размере 0,1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, итого в сумме 94 984,11 рублей (л.д. 15). Арбитражный суд, руководствуясь статей 346-347 ГК ПМР с учетом пункта 9.2. договора № 23/1 от 16 мая 2019 года в редакции дополнительного соглашения № 3 от 10.08.2021 года приходит к выводу о правомерности требований истца о взыскании договорной неустойки, поскольку ненадлежащее исполнение обязательств обеспечено санкциями договора в виде пени. Вместе с тем, принимая вывод суда о моменте заключения договора, суд приходит к выводу о том, что таковая подлежит исчислению с 26 ноября 2019 года.

Проверив представленные истцом расчеты пени (л.д. 15, 57-58, 95-96, 101-129, 240-255), суд приходит к выводу о неверности таковых, поскольку они произведены с период с декабря 2018 года по май 2022 года. Представленный истцом расчет за период ноября 2019 года по май 2022 года в сумме 38 543,14 рублей суд отклоняет, поскольку из такового невозможно установить в каком порядке при поступлении платежей истцом производилось списание задолженности по основному долгу и пене (л.д. 259-270).

Представленный ответчиком расчет задолженности и пени (л.д. 235 – 239) суд отклоняет, поскольку таковой содержит арифметические описки, опечатки.

Проверив расчет пени на л.д. 256-257, суд находит его верным в целом, за исключением расчета пени на л.д. 268, поскольку в нем указан период задолженности по 10.06.2022 года, в то время как истец просит взыскать задолженность по состоянию за май 2022 года включительно, то есть до 01.06.2022 года. Суд, произведя проверку расчета (л.д. 291-294) с учетом требований истца о взыскании долга до 01.06.2022 года пришел к выводу о том, что за период с 26 ноября 2019 года по 01.06.2022 года с ответчика в пользу истца надлежит взыскать пеню по договору № 23/1 от 16 мая 2019 года в сумме 40 917,86 рублей.

Подлежит отклонению довод ответчика о нарушении истцом положений 9.2. модельного договора (Приложение № 3 Постановления от 5 августа 2016 года № 214), поскольку, во-первых, нарушение устранено заключением дополнительного соглашения № 3 от 10.08.2021 года, во-вторых, при исчислении пени истец исходил из ставки 0,1%.

Подлежит отклонению довод ответчика, основанный на положениях части второй пункта 10 Постановления Пленума Арбитражного суда № 13 от 24 октября 2014 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Арбитражным судом статьи 350 ГК ПМР» ввиду следующего.

В силу приведенной нормы если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства произошло по вине обеих сторон либо кредитор умышленно или по неосторожности содействовал увеличению суммы неустойки, размер ответственности должника может быть уменьшен судом по этим основаниям в соответствии с положениями статьи 421 ГК ПМР, а не по правилам статьи 350 ГК ПМР. Позиция ответчика основывается на нереализации истцом права досрочного расторжения договора при невнесении ответчиком арендной платы более 14 дней по истечении установленного срока и (или) неоплаты коммунальных платежей.

Согласно статье 421 ГК ПМР суд вправе уменьшить размер ответственности должника, если кредитор умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением, либо не принял разумных мер к их уменьшению.

Действительно, как усматривается из выписок по банковскому счету, ответчик производил оплату нерегулярно, в том числе и более 14 дней по истечении установленного срока. Вместе с тем суд не усматривает в действиях истца умысла или неосторожности, способствующей увеличению убытков. Так соглашением № 2 от 11 февраля 2021 года истец снизил размер арендной платы, в целях досудебного урегулирования вопроса связанного с арендной платой истец направлял ответчику претензии (исх. № 06 от 2 августа

2021 года, № 21 от 22.11.2021 года, № 12 от 17 мая 2022 года), ответчик был осведомлен о наличии задолженности, что подтверждается подписанными ООО «Картал» актами сверки задолженности за 2021 год, 2022 год (по май). Как было установлено в ходе рассмотрения дела, договор № 23/1 от 16 мая 2019 года продолжает свое действие, арендатор пользуется помещением. Нереализация истцом права на односторонний отказ от договора не свидетельствует о намерении истца умышленно или по неосторожности увеличить размер убытков ответчика, поскольку плата за пользование помещением является обязанностью арендатора.

При таких обстоятельствах суд не усматривает обстоятельств, при которых у суда возникло право уменьшения размера ответственности должника в порядке статьи 421 ГК ПМР.

Равно как и не усматривает оснований для уменьшения размера неустойки в порядке статьи 350 ГК ПМР. Частью третьей пункта 1 Постановления Пленума Арбитражного суда № 13 от 24 октября 2014 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении Арбитражным судом статьи 350 ГК ПМР» обязанность предоставления доказательств явной несоразмерности неустойки последствиям нарушенного обязательства возложена на ответчика. Таковых доказательств ответчиком не представлено, следовательно, оснований для уменьшения размера неустойки у суда нет.

При подаче искового заявления истцом уплачена государственная пошлина в сумме 6 495,85 рублей (платежное поручение № 17324 от 17 июня 2022 года) исходя из цены иска в сумме 244 792,54 рублей.

В силу пункта 1 статьи 84 АПК ПМР государственная пошлина распределяется пропорционально размеру удовлетворенных требований. Принимая во внимание вывод суда об удовлетворении иска частично: по арендной плате в сумме 90 835,68 рублей, по пене в сумме 40 917,86 рублей, итого на сумму 131 753,54 рублей, с ответчика подлежит взысканию в пользу истца государственная пошлина в сумме 4 235,07 рублей.

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики, руководствуясь пунктом 1 статьи 84, статьями 113, 114, 115, 116, 117 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики,

### **Р Е Ш И Л:**

1. Исковое МУП «ЖЭУК г. Тирасполь» к обществу с ограниченной ответственностью «Картал» о взыскании арендной платы и пени удовлетворить частично.
2. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Картал» в пользу МУП «ЖЭУК г. Тирасполь» задолженность по договору № 23/1 от 16 мая 2019 года в сумме 131743,54 рублей, из которой сумма долга за аренду составляет 90 835,68 рублей, пеня 40 917,86 рублей на расчетный счет № 2211210000000042 в ОАО АКБ «Эксимбанк».
3. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Картал» в пользу МУП «ЖЭУК г. Тирасполь» судебные расходы по уплаченной государственной пошлине в сумме 4 235,07 рублей.

Решение может быть обжаловано в кассационную инстанцию Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики в течение 15 дней после его принятия.

**Судья Арбитражного суда  
Приднестровской Молдавской Республики**

**Т. И. Цыганаш**