



**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

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ
кассационной инстанции Арбитражного суда**

«03» февраля 2023 г.

№159/22-02к

г. Тирасполь

по делу №475/22-05

Суд кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР в составе судьи, заместителя Председателя Арбитражного суда ПМР Качуровской Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Ливинвест» на Решение Арбитражного суда ПМР от 18 ноября 2022 года по делу №475/22-05 (судья – Брынзарь Е.Г.), возбужденному по исковому заявлению ООО «Автохаос» (г.Бендеры ул.Энгельса, д.2/6) к ООО «Ливинвест» (г.Бендеры ул.Индустриальная, д.16А/1) о взыскании задолженности, при участии представителей:

ООО «Автохаос» – Маматюк В.Г. по доверенности от 01.11.2022г.,

ООО «Ливинвест» – Дынул С.М. по доверенности от 19.01.2023г. №1,

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Автохаос» (далее – ООО «Автохаос», истец) обратилось в Арбитражный суд ПМР с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Ливинвест» (далее – ООО «Ливинвест», ответчик) о взыскании задолженности по арендной плате.

Решением Арбитражного суда ПМР от 18 ноября 2022 года суд удовлетворил требования истца и взыскал в пользу ООО «Автохаос» задолженность по договору аренды №2/19 от 22 января 2019 года в сумме 21 000 рублей, расходы за оплаченную государственную пошлину в сумме 940 рублей, а также расходы по оплате услуг представителя в сумме 2 500 рублей.

Ответчик, не согласившись с вынесенным судебным актом, подал в Арбитражный суд ПМР кассационную жалобу, в которой просит решение отменить и принять новое.

Кассационная жалоба рассмотрена по существу, и резолютивная часть судебного акта оглашена в судебном заседании 03 февраля 2023 года. Полный текст Постановления изготовлен 9 февраля 2023 года.

Как усматривается из содержания кассационной жалобы, ООО «Ливинвест» находит оспариваемое решение незаконным и подлежащим отмене. Кассатор, ссылаясь на установленные обстоятельства вступившего в законную силу решения Арбитражного суда ПМР от 29 августа 2022 года по делу № 223/22-04, отмечает, что предметом договора аренды является прилегающая к арендованной части здания гаража (гаражного бокса лит.Б) открытая площадка с грунтовым покрытием, а не земельный участок. Переданная в аренду открытая площадка не подпадает под понятие «земельный участок» в смысле пункта 13 статьи 3 Земельного кодекса ПМР, поскольку не имеет фиксированных 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.

По мнению ООО «Ливинвест», поскольку сторонами определен размер арендной платы за каждый календарный месяц аренды Участка, при том, что вышеуказанным решением установлено отсутствие аренды земельного участка, суд не имел оснований для взыскания стоимости арендной платы, ввиду отсутствия факта аренды Участка.

Как указано в кассационной жалобе, в конце марта 2022г. в адрес ООО «Ливинвест» направленно письмо от ООО «Автохаос», в котором содержалась просьба о подписании акта приема-передачи части здания гаража и открытой площадки, с его возвратом, который был передан в адрес ООО «Ливинвест» данным письмом. В то же время, переданное письмо не содержало требований о возврате имущества, а лишь требование о подписании актов. Получив экземпляры актов приема-передачи имущества, ООО «Ливинвест» вновь подписало акты приема-передачи имущества ООО «Автохаос», согласовав возврат арендуемого имущества 31.03.2022г. Со стороны ООО «Автохаос» имеется только копия подписи директора и копия печати ООО «Автохаос». Вышеуказанные доказательства, по мнению кассатора, подтверждают фактический возврат арендованного имущества в пользу истца.

На основании изложенного, податель кассационной жалобы просит отменить решение суда первой инстанции и принять по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований ООО «Автохаос».

Представитель ООО «Ливинвест» в судебном заседании поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе, и просил ее удовлетворить.

Представитель ООО «Автохаос» в порядке статьи 143 АПК ПМР представил письменный отзыв на поданную кассационную жалобу, а также дополнительные пояснения от 27.01.2023г., согласно которым считает обжалуемое решение законным и обоснованным. Указал, что до настоящего времени передача имущества от ООО «Ливинвест» не произведена, договор аренды не расторгнут. Вместе с тем, по мнению истца, суд неверно применил статью 84 АПК ПМР в части распределения судебных расходов, взыскав судебные расходы на представителя не полном размере. В удовлетворении кассационной жалобы просил отказать.

Арбитражный суд кассационной инстанции, изучив материалы дела, оценив доводы кассационной жалобы, заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, проверив в порядке статьи 149 АПК ПМР законность и обоснованность решения в полном объеме, усматривает основания для частичного удовлетворения кассационной жалобы, отмены решения суда первой инстанции и постановления нового. При этом суд кассационной инстанции исходит из следующего.

Как установлено судом первой инстанции и усматривается из материалов дела, 22 января 2019г. ООО «Автохаос» (Арендодатель) и ООО «Ливинвест» (Арендатор) подписан договор №2/19 аренды (далее Договор) открытой площадки и части здания гаража, именуемых по договору Участок, расположенных по адресу: г. Бендеры, ул. Энгельса, 2/6 (п.1.1. Договора), сроком на три года (пункт 5.1. Договора).

Во исполнение пунктов 1.1.,2.1.1. Договора, 22 января 2019 г. Арендодатель передал Арендатору открытую площадку и часть здания гаража, о чем в материалах дела имеется подписанный сторонами Акт приема-передачи.

Государственная регистрация Договора произведена 17 января 2022 г.

С учетом положений, установленных пунктом 2 статьи 672, пунктом 3 статьи 450 Гражданского кодекса ПМР (далее - ГК ПМР), в редакции, действовавшей на период подписания соглашения и рассмотрения дела судом, а также с учетом вступившего в законную силу решения Арбитражного суда ПМР по делу №223/22-04 по иску ООО «Автохаос» к ООО «Ливинвест», имеющего в силу пункта 2 статьи 50 АПК ПМР преюдициальное значение при рассмотрении настоящего спора, суд первой инстанции правомерно указал, что датой заключения Договора является дата его государственной регистрации.

Дополнительные соглашения к договору № 1 от 15 января 2021 г. и №1 от 15 мая 2019 г. обоснованно отклонены судом первой инстанции, поскольку не были зарегистрированы в

установленном законом порядке, соответственно, в силу пункта 2 статьи 672, части второй пункта 1 статьи 469 ГК ПМР, не могли быть признаны заключенными.

Согласно условиям Договора (пункты 2.2.3.,3.2.) Арендатор принял обязательство производить платежи ежемесячно, но не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным. Стоимость арендной платы в силу пункта 3.1. Договора составляет 3 000 рублей за каждый календарный месяц аренды Участка.

Пунктом 1 статьи 633 ГК ПМР установлено, что арендатор (наниматель) обязан своевременно вносить плату за наем имущества (арендную плату).

Удовлетворяя исковые требования о взыскании с Ответчика арендных платежей за период с 01 февраля 2022 года до 01 сентября 2022 года в размере 21 000 рублей, суд первой инстанции правомерно руководствовался положениями статей 326, 327, пунктом 1 статьи 633 Гражданского кодекса ПМР.

При этом суд указал, что обязательство по оплате арендных платежей за указанный период ответчиком не исполнено, доказательств расторжения Договора в порядке, предусмотренном Главой 29 ГК ПМР, не представлено, срок действия договора с момента его заключения (государственной регистрации) не истек.

Доводы Ответчика о ничтожности договора обоснованно отклонены судом первой инстанции со ссылкой на пункт 2 статьи 50 АПК ПМР и вступившее в законную силу решение Арбитражного суда ПМР от 29 августа 2022 г. по делу № 223/22-04.

Соглашаясь с выводами суда первой инстанции о заключенности договора аренды с 17 января 2022 г. и наличии обязательства арендатора ежемесячно вносить арендную плату за пользование имуществом в размере 3000 рублей, суд кассационной инстанции, вместе с тем, находит выводы суда о возможности взыскания арендных платежей за период с 07 апреля 2022 г. до 31 августа 2022 г. не основанными на нормах закона и материалах дела.

Исходя из пункта 1 статьи 675, пункта 1 статьи 633, статьи 646 ГК ПМР, условий Договора (пункты 3.1,1.2.) арендная плата вносится за наем имущества. Для разрешения настоящего спора относительно возможности взыскания арендной платы правовое значение имеет установление периода фактической аренды (имущественного найма), момент возврата имущества.

Обязанность вносить арендную плату прекращается с момента возврата имущества арендодателю. Такой возврат оформляется двусторонним актом, который имеется в материалах дела.

Как усматривается из материалов дела, ООО «Автохаос» 07 апреля 2022 г. направило в адрес ООО «Ливинвест» соглашение о расторжении договора аренды и Акт приема-передачи имущества (без проставления даты).

Согласно имеющейся в материалах дела копии Акта приема -передачи от 31 марта 2022 г. (л.д.82, дата проставлена ООО «Ливинвест»), ООО «Ливинвест» передает, а ООО «Автохаос» **принимает** имущество, переданное в пользование ООО «Ливинвест» по договору аренды № 2/19 (часть здания гаража и площадку).

На Акте **проставлена подпись директора ООО «Автохаос» в принятии** имущества и печать Общества, а также подпись директора ООО «Ливинвест» и печать Общества.

О фальсификации указанного документа представитель ООО «Автохаос» в ходе рассмотрения дела судом первой инстанции не заявлял и факт подписания данного Акта директором ООО «Автохаос» не опровергал.

Указанный Акт подтверждает принятие ООО «Автохаос» арендованного имущества на дату отправки указанного Акта в адрес ООО «Ливинвест», а именно на 07 апреля 2022г. (согласно штампа почтовой организации на квитанции (л.д.81)).

Суд первой инстанции к данному Акту необоснованно отнесся критически, сославшись на непредставление суду оригинала данного Акта и ненаправление второго экземпляра акта приема-передачи в адрес ООО «Автохаос» после его подписания ООО «Ливинвест» и проставления в нем даты – 31 марта 2022 года.

Вместе с тем, согласно пункту 5 статьи 51 АПК ПМР Арбитражный суд не может считать доказанным факт, подтверждаемый только копией документа или иного письменного доказательства, если утрачен или не передан в суд оригинал документа, а копии этого

документа, представленные лицами, участвующими в деле, не тождественны между собой и невозможно установить подлинное содержание первоисточника с помощью других доказательств.

Другая не тождественная копия Акта приема-передачи от 31 марта 2022 г., препятствующая установлению подлинного содержания первоисточника в материалах дела отсутствует, в связи с чем, у суда первой инстанции не имелось оснований для непринятия в качестве доказательства копии Акта, направленного ООО «Автохаос» 07 апреля 2022 г. и подписанного его руководителем.

То есть суд первой инстанции неверно применил указанную норму процессуального права, что повлекло принятие неправильного решения и в силу подпункта 4) пункта 1 статьи 152 АПК ПМР является основанием к отмене решения.

Из направленного 11 ноября 2022 г. в адрес ООО «Ливинвест» письма директора ООО «Автохаос» от (л.д.90) следует, что ООО «Ливинвест» не подписало только соглашение о расторжении договора, в связи с чем, ООО «Автохаос» повторно направило его для подписания. Требований о подписании Акта приема-передачи после 07 апреля 2022 г. ООО «Автохаос» не заявляло, доказательств обратного суду не представлено.

Исходя из представленных доказательств, имущество считается принятым Арендодателем 07 апреля 2022 г.

Истцом не доказан наем имущества в период с 07 апреля 2022 г. до 31 августа 2022 г., как это требуется в силу пункта 1 статьи 45, пункта 1 статьи 7-1 АПК ПМР. Выводы суда, изложенные в решении о возможности взыскания арендных платежей с 07 апреля 2022г. по 31 августа 2022 г. включительно не соответствуют материалам дела, не основаны на нормах Закона.

Вышеуказанные обстоятельства являются основанием к отмене решения в силу подпунктов 2), 3), 4) пункта 1 статьи 152 АПК ПМР.

Обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения данного спора судом первой инстанции установлены, доказательств внесения арендных платежей за период с 01 февраля 2022 года по 06 апреля 2022 года включительно суду не представлено, что позволяет суду кассационной инстанции с учетом подпункта 2) статьи 151 АПК ПМР постановить новое решение о частичном удовлетворении исковых требований и взыскании арендных платежей за указанный период. В остальной части исковые требования удовлетворению не подлежат.

С учетом пункта 1 статьи 84 АПК ПМР с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины пропорционально размеру удовлетворенных требований в сумме 330 рублей.

В соответствии с пунктом 1-1 статьи 84 АПК ПМР, и на основании договора № 9 оказания услуг от 28 июля 2022 г., платежного поручения № 1138 от 05 августа 2022 г., с истца в пользу ответчика подлежат взысканию понесенные расходы по оплате услуг представителя в сумме 2 500 рублей.

На основании пункта 1-1 статьи 84 АПК ПМР, договора №1/4 от 23 мая 2022 г., Акта сдачи-приемки от 23 мая 2022 г., квитанции к приходному ордеру от 05 августа 2022 г., с ответчика в пользу истца подлежат взысканию понесенные расходы по оплате услуг представителя в сумме 2 500 рублей. При этом суд кассационной инстанции учитывает заявление представителя ответчика о чрезмерности расходов понесенных истцом на представителя в размере 12 000 рублей, а также принимает во внимание минимальные размеры оплаты труда в ПМР на III, IV квартал 2022 года, установленные Приказами Министерства по социальной защите и труду ПМР от 21 июня 2022 года № 50, от 20 сентября 2022 года № 79, сложность дела, количество судебных заседаний. Также суд кассационной инстанции учитывает, что согласно пункту 1.1. Договора №1/4 от 23 мая 2022 г., исполнитель ООО «СтандартСтрой» в лице Маматюк В.Г. обязался по поручению Заказчика ООО «Автохаос» оказывать юридическую помощь в порядке статьи 78 АПК ПМР, в том числе изучение, подготовку необходимых документов по делу по иску ООО «Ливинвест» к ООО «Автохаос», то есть по другому делу.

Таким образом, исходя из представленных документов, 12 000 рублей, выплаченные ООО «Автохаос» исполнителю ООО «СтандартСтрой» в лице Маматюк В.Г. согласно

квитанции № 01/8 от 05 августа 2022 г., являются платой за юридические услуги исполнителя, осуществленные не только в рамках данного дела.

На основании изложенного, руководствуясь подпунктом 2) статьи 151, подпунктами 2), 3), 4) пункта 1 статьи 152, статьей 153 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики, суд кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР

Постановил:

Кассационную жалобу ООО «Ливинвест» удовлетворить частично.

Решение Арбитражного суда ПМР от 18 ноября 2022 г. по делу № 475/22-05 отменить и постановить новое решение, которым:

Исковые требования ООО «Автохаос» удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Ливинвест» в пользу ООО «Автохаос» задолженность по оплате арендных платежей за период с 01 февраля 2022 года по 06 апреля 2022 года включительно в сумме 6 600 рублей (шесть тысяч шестьсот рублей).

В удовлетворении исковых требований ООО «Автохаос» к ООО «Ливинвест» о взыскании задолженности по оплате арендных платежей за период с 07 апреля 2022 г. по 01 сентября 2022 года отказать.

Взыскать с ООО «Ливинвест» в пользу ООО «Автохаос» расходы за оплаченную государственную пошлину в сумме 330 рублей.

Взыскать с ООО «Ливинвест» в пользу ООО «Автохаос» расходы по оплате услуг представителя в сумме 2 500 рублей.

Взыскать с ООО «Автохаос» в пользу ООО «Ливинвест» расходы по оплате услуг представителя в сумме 2 500 рублей.

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

**Судья,
заместитель Председателя
Арбитражного суда ПМР**

Е.В.Качуровская