

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

« 8 » сентября 20 22 г.

Дело № 516/22-06

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Т. И. Цыганаш, рассмотрев исковое заявление индивидуального предпринимателя Рябой Елены Павловны (г. Рыбница, ул. Окрайняя, 2) к обществу с ограниченной ответственностью «Юмэтер» (г. Тирасполь, ул. Ильина, д.8) о расторжении договора, при участии:

- индивидуального предпринимателя Рябой Елены Павловны - лично, представителя по доверенности Добровольского В.А. по доверенности от 21.07.2021 года,
- ООО «Юмэтер» - О.В. Кириченко по доверенности № 4 от 1 февраля 2022 года, разъяснив участвующим в деле лицам права и обязанности, установленные статьей 25 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее АПК ПМР),

У С Т А Н О В И Л:

исковое заявление индивидуального предпринимателя без образования юридического лица Рябой Елены Павловны (далее – истец, Е.П. Рябая) к обществу с ограниченной ответственностью «Юмэтер» (далее – ответчик, ООО «Юмэтер») о расторжении договора определением от 29 августа 2022 года принято к производству суда,

В состоявшемся судебном заседании **представитель истца** поддержал заявленные требования по основаниям, изложенным в иске, основываясь на положениях норм материального права: статьях 638, 643, 642, 629, 640, 469, 470 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее - ГК ПМР), руководствуясь процессуальными нормами: статьями 3, 4, 21, 21-1, 50, 91-93 АПК ПМР, просил суд расторгнуть договор аренды № 15 от 05.03.2019 года нежилого помещения, общей площадью 336,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Рыбница, ул. Кирова, д. 116,1; взыскать с ООО «Юмэтер» в пользу индивидуального предпринимателя без образования юридического лица Рябой Елены Павловны судебные расходы, связанные с оплатой государственной пошлины в сумме 1450,00 рублей и расходы на оплату услуг представителя в сумме 2 500,00 рублей.

Представитель ответчика концептуально в отношении исковых требований возражала, заявив суду последовательно ряд устных и письменных ходатайств.

1. Письменное ходатайство о приостановлении производства по делу № 516/22-06 по исковому заявлению Рябой Е.П. к ООО «Юмэтер» о расторжении договора аренды до принятия итогового судебного акта по арбитражному делу № 596/22-12, возбужденного по исковому заявлению ООО «Юмэтер» к Рябой Е.П. о расторжении договора аренды.

Арбитражный суд, заслушав в порядке статьи 107 АПК ПМР мнение истца, возражавшего в его удовлетворении, руководствуясь статьями 70, 71, АПК ПМР, вынес определение об отказе в удовлетворении ходатайства, которое в порядке статьей 112, 128 АПК ПМР занесено в протокол судебного заседания.

2. Устное ходатайство об объединении дел № 516/22-06 и № 596/22-12.

Арбитражный суд, заслушав в порядке статьи 107 АПК ПМР мнение истца, возражавшего в его удовлетворении, руководствуясь статьей 94 АПК ПМР, вынес определение об отказе в удовлетворении ходатайства, которое в порядке статьей 112, 128 АПК ПМР занесено в протокол судебного заседания.

3. Письменное ходатайство о назначении по делу строительно-технической экспертизы.

Суд, заслушав позицию ответчика, изложенную в отзыве, суть которой сводится к тому, что в результате произошедшего пожара ответчик не может пользоваться помещением, сопоставив с основанием и предметом настоящего иска, заслушав в порядке статьи 107 АПК ПМР мнение истца, возражавшего в его удовлетворении, руководствуясь статьей 58 АПК ПМР, вынес определение об отказе в удовлетворении ходатайства, которое в порядке статьей 112, 128 АПК ПМР занесено в протокол судебного заседания.

4. Устное ходатайство об отложении рассмотрения дела в целях соблюдения принципа состязательности и равноправия сторон.

Арбитражный суд, заслушав в порядке статьи 107 АПК ПМР мнение истца, возражавшего в его удовлетворении, руководствуясь статьей 109 АПК ПМР, принимая во внимание тот факт, что исковое заявление принято к производству определением суда от 29 августа 2022 года, никаких новых обстоятельств истцом в судебное заседание не заявлено, ответчик обладал достаточным временем для подготовки к делу, в том числе подготовки заявления о возмещении расходов на услуги представителя, вынес определение об отказе в удовлетворении ходатайства, которое в порядке статьей 112, 128 АПК ПМР занесено в протокол судебного заседания.

Дело № 516/22-06 рассмотрено по существу заявленных требований в судебном заседании, состоявшемся 8 сентября 2022 года, в котором в соответствии со статьей 122 АПК ПМР оглашена резолютивная часть решения.

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

Как следует из материалов дела индивидуальный предприниматель Е.П. Рябая на основании договора купли-продажи от 25.11.2020 года приобрела в собственность объект «магазин «Техноцентр» с мастерской по ремонту техники «Техносервис» Лит.А-469,1 кв.м по адресу г. Рыбница, ул. Кирова, д.116/1 (свидетельство о государственной регистрации права от 2 декабря 2022 года Серии АН № 0524709). Данное помещение находится в аренде у ответчика по договору № 15 от 05.03.2019 года в силу положений пункта 1 статьи 638 ГК ПМР.

Письмом от 28 марта 2022 года истца направила в адрес ответчика предупреждение, основанное на положениях пункта 2 статьи 629 ГК ПМР, с предупреждением об отказе от договора аренды № 15 от 5 марта 2019 года с 29.06.2022 года (включительно).

Уведомлением от 7 июня 2022 года истица довела до сведения ответчика о том, что с 29.06.2022 года договор аренды расторгнут.

Ответчик письмом № 199 от 12 июля 2022 года довел до сведения истицы, что согласно пункту 2 статьи 467 ГК ПМР по требованию одной из сторон договор аренды может быть расторгнут по решению суда.

Истица, основываясь на положениях пункта 2 статьи 640 ГК ПМР, пункта 2 статьи 50 АПК ПМР в доказательство наличия обстоятельств, свидетельствующих о наличии оснований для расторжения договора судом, ввиду существенных нарушений условий договора ответчиком - приводит Решение Арбитражного суда от 18 мая 2022 года по делу № 201/22-04.

Так согласно Решению Арбитражного суда от 18 мая 2022 года по делу № 201/22-04, оставленным Постановлением Кассационной инстанции Арбитражного суда от 21 июня 2022 года № 70/22-08к в силе, с ответчика взыскана в пользу истца арендная плата по договору аренды № 15 от 5 марта 2019 года в сумме 357 711,51 рублей за период с 2 декабря 2020 года по 10 мая 2022 года.

Следовательно, указанным Решением Арбитражного суда от 18 мая 2022 года по делу № 201/22-04, являющимся для рассмотрения настоящего дела в силу пункта 2 статьи 50 АПК ПМР преюдициальным, установлены обстоятельства, свидетельствующие о ненадлежащем исполнении ответчиком обязательств по договору № 15 от 5 марта 2019 года в части невнесения ежемесячных арендных платежей в период с 02.12.2020 года по 10.05.2022 года. Данное обстоятельство не подлежит доказыванию вновь.

Согласно подпункта в) пункта 1 статьи 640 ГК ПМР договор аренды может быть расторгнут судом, когда арендатор более 2 (двух) раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату. Таким образом, суд приходит к выводу о том, что ответчик, не оплачивая установленные договором арендные платежи существенно нарушил условия договора № 15 от 5 марта 2019 года, не внося плату в установленном договором порядке более двух раз подряд установленного срока платежа.

Во исполнение требования пункта 2 статьи 640 ГК ПМР в корреспонденции с пунктом 2 статьи 469 ГК ПМР истцом направлено в адрес ответчика требование о надлежащем исполнении обязательств по арендной плате в срок до 10 марта 2022 года. Этим же требованием ответчику предложено при неисполнении обязательства по оплате к установленному сроку расторгнуть договор аренды (требование от 01.03.2022 ода квитанция № 1 от 03.03.2022 года).

На основании установленных обстоятельств, с учетом приведенных норм права, суд отклоняет доводы ответчика о несоблюдении истцом требований пункта 2 статьи 640, пункта 2 статьи 469 ГК ПМР.

Следовательно, суд усматривает фактические и правовые основания для удовлетворения иска о расторжении договора аренды № 15 от 5 марта 2019 года.

Доводы представителя ответчика и приложенные к нему документы, обосновывающие его позицию в части произошедшего в помещении пожара суд отклоняет, руководствуясь статьей 48 АПК ПМР, поскольку раскрываемые ответчиком обстоятельства не относятся к предмету настоящего дела, следовательно, представленные доказательства не входят в предмет исследования по настоящему делу, являются неотносимыми.

Согласно пункту 1 статьи 84 АПК ПМР судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных требований. При подаче искового заявления истцом уплачена государственная пошлина в сумме 1 450,00 рублей, что подтверждается квитанцией № 288194051 от 19 июля 2022 года. Принимая во внимание вывод суда о наличии оснований об удовлетворении иска, государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

Представителем истца заявлено ходатайство о возмещении судебных расходов на оплату услуг адвокатов (представителя) в сумме 2 500,00 рублей. Представитель ответчика не возражал в части оплаты услуг, заявив о несоразмерности заявленных требований.

Удовлетворяя ходатайство частично, суд руководствуется положениями статей 78, 84 АПК ПМР. Как следует из соглашения (договора) об оказании юридической помощи от 21 июля 2021 года, заключенного между В.А. Добровольским (исполнитель) и Е.П. Рябой (клиент), «исполнитель оказывает клиенту правовую помощь по следующим делам: подпункт 3 пункта 1 – написанию требований (претензий), гражданского иска клиента к

ООО «Юмэтер» о расторжении договора аренды № 15 от 5 марта 2019 года, а также представительство в Арбитражном суде ПМР», стоимость услуги – 2 500,00 рублей ПМР. Также истцом представлена квитанция, из содержания которой следует, что Рябая Е.П. произвела 25 июля 2021 года оплату Добровольскому А.В. за правовую помощь в сумме 8 500,00 рублей.

Согласно пункту 1-1 статьи 84 АПК ПМР расходы на оплату услуг адвокатов (иных представителей), понесенные лицом, участвующим в деле, взыскиваются арбитражным судом в разумных пределах. Частью второй пункта 8 Постановления Пленума Арбитражного суда ПМР от 27 апреля 2012 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при распределении судебных расходов» определено, что в случае, если разумность заявленных к возмещению расходов лицами, участвующими в деле, не оспаривается, следует исходить из того, что понесенные стороной расходы предполагаются разумными, пока это не опровергнуто другой стороной.

Вместе с тем представителем ответчика заявлено о несоразмерности заявленных к возмещению расходов. Суд, соглашаясь с данным доводом, принимая во внимание, что законодателем не установлены специальные критерии разумности судебных расходов и определения степени их чрезмерности, оценив представленные доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном объективном и непосредственном исследовании доказательств, полагает разумным возместить судебные расходы в сумме 50,00 рублей, исходя из следующих критериев:

- иск подан с нарушениями АПК, вследствие чего оставлен судом без движения, после устранения указанных судом нарушений иск принят, возбуждено исковое производство;
- обстоятельства дела и приложенные к нему доказательства основаны на преюдициальных судебных актах;
- дело рассмотрено судом в одно судебное заседание.

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

Р Е Ш И Л:

1. Исковое заявление индивидуального предпринимателя без образования юридического лица Рябой Елены Павловны к обществу с ограниченной ответственностью «Юмэтер» о расторжении договора - удовлетворить.
2. Расторгнуть договор аренды № 15 от 05.03.2019 года нежилого помещения, общей площадью 336,0 кв.м., расположенного по адресу: г. Рыбница, ул. Кирова, д. 116,1.
3. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Юмэтер» в пользу индивидуального предпринимателя без образования юридического лица Рябой Елены Павловны судебные расходы, связанные с оплатой государственной пошлины в сумме 1450,00 рублей.
4. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Юмэтер» в пользу индивидуального предпринимателя без образования юридического лица Рябой Елены Павловны судебные расходы, связанные с оплатой услуг адвоката (представителя) в сумме 50,00 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