

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**

« 9 » ноября 2022 г.

дело № 608 /22-12

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Григорашенко И.П., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Юмэтер» (г. Тирасполь, ул. Ильина, д. 8) к индивидуальному предпринимателю Рябой Елене Павловне (г. Рыбница, ул. Окрайная, д. 2) о расторжении договора аренды и взыскании убытков при участии:

представителя истца – Кириченко О. В. по доверенности № 4 от 1 февраля 2022 года,

ответчика - Рябой Елены Павловны лично, Добровольского В.А. по доверенности от 21 июля 2021 года,

при разъяснении процессуальных прав и обязанностей, предусмотренных статьей 25 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – АПК ПМР), и при отсутствии отводов составу суда

У С Т А Н О В И Л:

определением от 14 сентября 2022 года к производству Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики принято исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Юмэтер» (далее – истец, ООО «Юмэтер») к индивидуальному предпринимателю Рябой Елене Павловне (далее – ответчик, Рябая Е. П.) о расторжении договора аренды нежилого помещения № 15 от 5 марта 2019 года и взыскании убытков. Рассмотрение дела откладывалось.

В состоявшемся 9 ноября 2022 года судебном заседании, представлены дополнительные доказательства, о приобщении которых к материалам дела ходатайствовали представители сторон. Ходатайства о приобщении к материалам дела дополнительных доказательств рассмотрены Арбитражным судом в судебном заседании по правилам статьи 107 АПК ПМР, по результатам рассмотрения которых вынесены определения в порядке пункта 3 статьи 128 АПК ПМР без оформления отдельного процессуального документа.

Окончательно дело рассмотрено, и резолютивная часть судебного решения оглашена в судебном заседании 9 ноября 2022 года. Полный текст судебного решения изготовлен 16 ноября 2022 года.

ООО «Юмэтер» обратилось в Арбитражный суд с иском о расторжении договора аренды и взыскании убытков, в котором приводило следующие доводы.

Между ООО «Юмэтер» и индивидуальным предпринимателем без образования юридического лица Рябым В.В. 05 марта 2019 года был подписан договор аренды нежилого помещения № 15, в соответствии с условиями которого Рябой В.В. обязуется предоставить Арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение общей площадью 336 кв.м. расположенное по адресу: г. Рыбница, ул. Кирова д. 116/1.

По акту приема-передачи от 01 апреля 2019 года ИП Рябой В.В. передал нежилое помещение ООО «Юмэтер».

25.11.2020 года Рябая Елена Павловна купила у Рябого В.В. нежилое помещение общей площадью 336 кв.м., расположенное по адресу: г. Рыбница, ул. Кирова, 116/1 и зарегистрировала 02.12.2020 года право собственности на него. В силу 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).

Рябая Е.П. является в настоящий момент собственником данного нежилого помещения, согласно свидетельству о государственной регистрации права от 02.12.2020 года серия АН №0524709, и полагает, что арендные отношения по договору аренды № 15 от 05.03.2019 года продолжились у ООО «Юмэтер» с ней.

Пунктом 3.1. Договора аренды установлено, что капитальный ремонт арендуемого помещения в силу настоящего договора проводится за счет Арендодателя.

В соответствии с положениями части 1 статьи 636 ГК ПМР и пунктом 3.4. Договора аренды, Арендодатель (наймодатель) обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду (наем) имущества, если иное не предусмотрено законом или в порядке, им предусмотренном, или договором. Капитальный ремонт должен производиться в срок, установленный договором аренды (имущественного найма), а если он не определен договором или вызван неотложной необходимостью – в разумный срок.

После перехода к Рябой Е.П. права собственности на недвижимое имущество она обязана по проведению капитального ремонта в разумный срок не исполнила.

Рябая Е.П. также обратилась в Арбитражный суд ПМР с исковыми требованиями о взыскании арендной платы и по судебному решению от 18 мая 2022 года по делу № 201/22-04 с ООО «Юмэтер» была взыскана арендная плата в сумме 352 711,51 рублей ПМР за период с 02.12.2020 года по 10.05.2022 года. Данную сумму ООО «Юмэтер» обязано будет оплатить по данному судебному акту в адрес Рябой Е.П. по исполнительному листу.

Таким образом, с ООО «Юмэтер» по вышеуказанному судебному акту Арбитражного суда ПМР была взыскана арендная плата в общей сумме 352 711, 51 рублей ПМР.

ООО «Юмэтер» не имеет возможности использовать арендуемое помещение по его назначению в связи с тем, что Арендодателем не произведен капитальный ремонт, но вынуждено нести расходы по оплате арендной платы, которые истец в силу положений статьи 15 ГК ПМР считаем своими убытками от существенного нарушения договора со стороны Рябой Е.П.

В соответствии с положениями подпункта в) пункта 2 статьи 636 ГК ПМР нарушение арендодателем обязанности по производству капитального ремонта дает арендатору (нанимателю) по своему выбору потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

ООО «Юмэтер» заявлены иски о расторжении договора аренды и взыскании причиненных убытков в одном исковом заявлении, так как эти требования основаны на одном договоре аренды, стороной которого является Рябая Е.П., и они неразрывно связаны между собой и являются в силу положений подпункта н) статьи 12 ГК ПМР способом защиты арендатором своих гражданских прав, предусмотренных законом.

Ответчик по настоящему делу индивидуальный предприниматель Рябая Елена Павловна правом на представление отзыва воспользовалась. В материалы дела представлен отзыв ответчика по делу, в котором указано, что ответчик искимые требования не признает по следующим основаниям.

Требование о расторжении договора аренды не обоснованно, так как 8 сентября 2022 года Арбитражным судом по делу №516/22-06 были удовлетворены требования Рябой Е.П. к ООО «Юмэтер» о расторжении договора аренды. Таким образом расторгать договор, который уже расторгнут невозможно.

Требование о взыскании убытков также необоснованно. Как указано в иске цена исковых требований складывается из суммы, которая была взыскана с ООО «Юмэтер» в пользу Рябой Е.П. решением Арбитражного суда по делу № 201/22-04 от 18 мая 2022 года.

В силу пункта 1 статьи 15 ГК ПМР – лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Таким образом, обращаясь с иском о возмещении убытков истец обязан доказать, что его право нарушено ответчиком и именно ответчиком причинены убытки в размере 352 711,51 рублей.

Но взыскание с ООО «Юмэтер» в пользу Рябой Е.П. 352 711,51 рублей по решению Арбитражного суда доказывает, что именно ООО «Юмэтер» нарушил право Рябой Е.П., которое было защищено судом посредством судебного решения, и сумма 352 711,51 рублей не может являться убытками ООО «Юмэтер», так как взыскана на основании решения суда, вступившего в законную силу.

Арбитражный суд, рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения представителей сторон, и исследовав документы, представленные в материалы дела, приходит к выводу о том, что заявленные искимые требования не подлежат удовлетворению. К данному выводу Арбитражный суд приходит ввиду следующих установленных обстоятельств и норм права.

ООО «Юмэтер» в поданном искомом заявлении указывает, что между ООО «Юмэтер» и индивидуальным предпринимателем без образования юридического лица Рябым В.В. 05 марта 2019 года был подписан договор аренды нежилого помещения № 15 общей площадью 336 кв.м. расположенного по адресу: г. Рыбница, ул. Кирова д. 116/1. Рябая Елена Павловна 25.11.2020 года купила у Рябого В.В. указанное нежилое помещение и зарегистрировала 02.12.2020 года право собственности на него. В силу 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). Рябая Елена Павловна является в настоящий момент собственником данного нежилого помещения, согласно свидетельству о государственной регистрации права от 02.12.2020 года серия АН №0524709, и полагает, что арендные отношения по договору аренды № 15 от 05.03.2019 года продолжились у ООО «Юмэтер» с ней.

В подтверждение указанных обстоятельств в материалы дела представлены копии: договора аренды нежилого помещения № 15 от 5 марта 2019 года, акта приема – передачи от 1 апреля 2019 года, свидетельства о государственной регистрации права от 2 декабря 2020 года. Также указанные обстоятельства являлись предметом исследования в рамках производства по делу № 201/22-04, решение по которому вынесено 18 мая 2022 года и вступило в законную силу 21 июня 2022 года при вынесении постановления кассационной инстанции Арбитражного суда № 70/22-08к.

На основании изложенного, Арбитражный суд признает обоснованными приведенные выше доводы ООО «Юмэтер» о правоотношениях между ООО «Юмэтер» и

Рябой Е.П., вытекающих из договора аренды нежилого помещения № 15 от 5 марта 2019 года.

Истец указывает, что Рябая Е.П., как арендодатель, нарушила требования пункта 3.4 договора аренды нежилого помещения № 15 от 5 марта 2019 года и положения части первой статьи 636 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ГК ПМР). По указанным основаниям ООО «Юмэтер» просит расторгнуть договор аренды нежилого помещения № 15 от 5 марта 2019 года.

В соответствии с положениями пункта 2 статьи 467 ГК ПМР, договор может быть изменен или расторгнут по решению суда.

Согласно пункту 2 статьи 470 ГК ПМР при расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

В случае расторжения или изменения договора обязательства считаются прекращенными или измененными с момента достижения соглашения сторон об изменении или расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения сторон или характера изменения договора, а при расторжении или изменении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении или изменении договора (пункт 3 статьи 470 ГК ПМР).

В материалы дела представлена копия решения Арбитражного суда от 8 сентября 2022 года по делу № 516/22-06. Указанным решением 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, расторгнут.

Законность и обоснованность указанного судебного решения проверялись в кассационном порядке. Постановлением кассационной инстанции от 25 октября 2022 года № 122/22-08к решение Арбитражного суда первой инстанции от 8 сентября 2022 года по делу № 516/22-06 оставлено без изменения, а кассационная жалоба ООО «Юмэтер» без удовлетворения.

Таким образом, указанное судебное решение вступило в законную силу и обстоятельства, установленные в рамках производства по делу № 516/22-06 и изложенные в решении суда, в силу пункта 2 статьи 50 АПК ПМР имеют преюдициальное значение при рассмотрении настоящего дела и не подлежат доказыванию. В связи с чем, Арбитражный суд признает установленным факт расторжения договора 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.

При указанных обстоятельствах и в силу приведенных выше положений пункта 2 статьи 470 ГК ПМР обязательства ООО «Юмэтер» и Рябой Е.П., вытекающие из договора аренды № 15 от 05.03.2019 года, прекращены с момента вступления в законную силу решения суда по делу № 516/22-06. Исковое требование ООО «Юмэтер» о расторжении договора аренды № 15 от 05.03.2019 года также направлено на прекращение договорных правоотношений. Ввиду изложенного, Арбитражный суд не усматривает возможности расторжения договорных правоотношений, которые уже прекращены решением Арбитражного суда по делу № 516/22-06. В связи с чем, Арбитражный суд признает обоснованным довод Рябой Е.П. о том, что расторгнуть договор, который уже расторгнут, невозможно.

На основании изложенного, Арбитражный суд признает не подлежащими удовлетворению требование ООО «Юмэтер» о расторжении договора аренды нежилого помещения № 15 от 05.03.2019 года.

Арбитражный суд не дает оценки доводам ООО «Юмэтер» о нарушении ответчиком договорных правоотношений и положений статьи 637 ГК ПМР и доказательствам, представленным в подтверждение таких доводов, так как таковые не могут повлиять на судебное решение ввиду уже прекратившихся договорных правоотношений сторон.

Одновременно с требованием о расторжении договора аренды нежилого помещения № 15 от 05.03.2019 года ООО «Юмэтер» предъявлено требование о взыскании с Рябой Е.П. убытков.

Исследовав материалы дела и доводы ООО «Юмэтер», Арбитражный суд пришел к следующим выводам.

В соответствии со статьей 8 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ГК ПМР) гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В статье 12 ГК ПМР предусмотрено, что защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право и создающих угрозу его нарушения и возмещения убытков.

При этом статьей 15 ГК ПМР предусмотрено, что лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) (пункт 2 статьи 15 ГК ПМР).

Совокупное прочтение приведенных норм права позволяет Арбитражному суду сделать вывод о том, что возмещение убытков как способ защиты нарушенных прав возможен при наличии следующих условий: совершение противоправного действия (бездействия), возникновение у потерпевшего убытков, причинно-следственная связь между действиями и его последствиями и вина правонарушителя.

Из материалов дела следует, что ООО «Юмэтер» обратилось с требованием о взыскании с Рябой Е.П. убытков в размере 352 711,51 рублей. Указанная сумма была взыскана с ООО «Юмэтер» в пользу Рябой Е.П. решением Арбитражного суда 18 мая 2022 года по делу №201/22-04 как задолженность по арендной плате.

Решение по делу № 201/22-04 вступило в законную силу и в силу статьи 50 АПК ПМР имеет преюдициальное значение при рассмотрении настоящего дела. В связи с чем, Арбитражный суд признает установленным факт того, что 352 711,51 руб. являются суммой арендной платы, которая подлежала уплате ООО «Юмэтер» в пользу Рябой Е.П.

При установлении указанных обстоятельств Арбитражный суд не усматривает наличия противоправного поведения ответчика по иску о взыскании убытков как необходимого элемента убытков.

Арбитражный суд отклоняет доводы ООО «Юмэтер» о том, что противоправность со стороны Рябой Е.П. проявилась в бездействии ответчика и злоупотреблении правами арендодателя, так как фактически Рябая Е.П. два года не пыталась урегулировать вопрос по капитальному ремонту и не поднимала вопрос об арендной плате. Данные доводы признаются Арбитражным судом необоснованными и опровергаются документами, имеющимися в деле.

Так, в материалы дела представлена копия письма от 10 ноября 2021 года, из которого следует, что Рябая Е.П. указывает о не исполнении ООО «Юмэтер» ее требования произвести расчет по арендной плате, то есть данные требования были заявлены Рябой Е.П. ранее 10 ноября 2021 года. Также представленная переписка сторон: письмо № 199 от 12 июля 2022 года, уведомление от 7 июля 2022 года, напоминание от 22 июня 2022 года, предложение от 22 июня 2022 года, письмо от 17 марта 2022 года № 102, письмо от 3 марта 2022 года, письмо № 100 от 17 марта 2022 года, № 243 от 22 ноября 2021 года, копии которых имеются в материалах дела, свидетельствует об

отсутствии бездействия со стороны Рябой Е.П. и наличии конфликта и разночтений в позициях сторон относительно сложившейся ситуации и обязательств сторон, вытекающих из договора аренды нежилого помещения № 15 от 05.03.2019 года.

При недоказанности противоправности поведения со стороны ответчика, Арбитражный суд не усматривает нарушения ответчиком прав истца и, следовательно, отсутствует возможность признания суммы 352 711,51 рублей расходами, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права. Таким образом, возможность признания суммы 352 711,51 рублей убытками отсутствует.

Арбитражный суд признает обоснованными доводы Рябой Е.П. о том, что решение по делу № 201/22-04 доказывает, что именно ООО «Юмэтер» нарушал право Рябой Е.П., которое было защищено судом посредством судебного решения, и сумма 352 711,51 рублей не может являться убытками ООО «Юмэтер», так как взыскана на основании решения суда.

При таких обстоятельствах требование ООО «Юмэтер» о необходимости взыскания с Рябой Е.П. убытков со ссылками на статьи 12 и 15 ГК ПМР признаются необоснованными. В связи с чем, требование ООО «Юмэтер» о взыскании убытков в сумме 352 711,51 рублей является необоснованным и удовлетворению не подлежит.

При вынесении судебного решения Арбитражный суд обязан распределить судебные расходы в соответствии с правилом, закрепленным в пункте 1 статьи 84 АПК ПМР. Истцом при обращении в Арбитражный суд уплачена государственная пошлина в размере 8 654,23 рублей, что подтверждается квитанцией № 00211484/14 от 19 августа 2022 года. Так как исковые требования ООО «Юмэтер» не подлежат удовлетворению в полном объеме, то судебные расходы в виде государственной пошлины в размере 8 654,23 рублей подлежат отнесению на истца и не взыскиваются с ответчика.

Ответчиком заявлено ходатайство о взыскании с истца судебных издержек по оплате услуг представителя. В обоснование заявленного требования Рябой Е.П. представлены: соглашение (договор) об оказании юридической помощи от 20 сентября 2022 года, квитанция № 293148648 от 1 ноября 2022 года. Предметом указанного договора являются юридические действия по оказанию помощи в виде консультаций, подготовке отзыва и представительству в Арбитражном суде по иску ООО «Юмэтер» о расторжении договора аренды и взыскании убытков.

Согласно пункту 1-1 статьи 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. В соответствии с пунктом 8 Постановления Пленума Арбитражного суда ПМР от 27 апреля 2012 года «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при распределении судебных расходов» в случае если разумность заявленных к возмещению расходов лицами, участвующими в деле, не оспаривается следует исходить из того, что понесенные расходы предполагаются разумными пока это не опровергнуто другой стороной.

ООО «Юмэтер» в ходе судебного заседания заявило возражения относительно разумности размера суммы судебных издержек.

При этом разрешении вопроса о разумности судебных издержек Арбитражный суд исходит из следующих обстоятельств.

Из соглашения (договора) об оказании юридической помощи от 20 сентября 2022 года следует, что поверенный вправе приступить к исполнению своих обязанностей по договору после получения оплаты. Арбитражный суд признает обоснованным довод ООО «Юмэтер» о неразумности заявленной суммы судебных издержек, так как оплата по договору согласно представленной квитанции произведена 1 ноября 2022 года, после 1 ноября 2022 года Арбитражным судом по делу № 608/22-12 проведено одно судебное заседание с участием Добровольского В.А., как представителя Рябой Е.П., отзыв на

исковое заявление ответчиком был представлен в первое судебное заседание, в котором Добровольский В.А. не принимал участие. Указанный довод находит свое подтверждение в материалах дела.

Кроме того, Арбитражный суд при определении размера судебных издержек учитывает, что при рассмотрении данного дела и вынесении судебного решения обстоятельства устанавливаются на основании преюдициальных фактов, которые не подлежат доказыванию.

В связи с чем, требование Рябой Е.П. о взыскании с ООО «Юмэтер» судебных издержек истца по оплате услуг представителя подлежит удовлетворению в размере 500,00 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 84, статьями 113-116 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики, Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики

Р Е Ш И Л:

1. Исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Юмэтер» оставить без удовлетворения.

2. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Юмэтер» в пользу индивидуального предпринимателя Рябой Елены Павловны судебные расходы, связанные с оплатой услуг представителя в сумме 500,00 рублей.

Решение может быть обжаловано в кассационную инстанцию.

**Судья Арбитражного суда
Приднестровской Молдавской Республики**

И. П. Григорашенко