

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

«28» декабря 2022 года

Дело №764/22-05

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Брынзарь Е.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление ООО «Ампаро» (г. Тирасполь, ул. Комсомольская, д. 18, к. 4) к индивидуальному предпринимателю Маракуца Андрею Васильевичу (г. Тирасполь, ул. Федько, д. 12 А, кв. 18) о взыскании задолженности по договору аренды нежилого помещения, при участии в судебном заседании:

- представителя истца ООО «Ампаро», действующего на основании доверенности от 14 июля 2022 года, Челядника В.В.,
- представителя ответчика Маракуца А.В., действующего на основании доверенности от 11 ноября 2022 года, Барбулата В.А.,

у с т а н о в и л :

ООО «Ампаро» обратилось в суд с иском к индивидуальному предпринимателю Маракуца А.В. о взыскании задолженности по договору аренды нежилого помещения по основаниям, что 01 сентября 2021 года между истцом (арендодателем) и ответчиком (арендатором) заключен договор аренды нежилого помещения №07, по условиям которого истец предоставил ответчику за плату во временное пользование нежилое помещение общей площадью 68,2 кв.м. по адресу: г. Тирасполь, ул. К. Либкнехта, 162. 01 сентября 2021 года в установленном законом и договором порядке ответчику передано помещение, о чём составлен акт приема-передачи. В соответствии с пунктом 4.1. Договора за арендуемый объект, арендатор уплачивает плату в размере 2 450 рублей в месяц. В соответствии с пунктами 4.2, 4.3 Договора оплата за аренду производится безналичным платежом не позднее 10 числа текущего месяца. По состоянию на 31 августа 2022 года задолженность по Договору составила сумму в размере 24 500 рублей. 31 августа 2022 года в адрес ответчика направлено претензионное письмо о необходимости погашения задолженности по арендной плате, которое оставлено без ответа. Ссылаясь на статьи 318, 320, 321, 322, 326, 327, 347, 624-643 ГК ПМР, статьи 91, 92, 93 АПК ПМР, просил суд:

- взыскать с ответчика в свою пользу задолженность по Договору аренды нежилого помещения №07 от 01 сентября 2021 года в размере 24 500 рублей.
- взыскать с ответчика в свою пользу судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 1 080 рублей.
- взыскать с ответчика расходы на оплату услуг представителя в сумме 3 200 рублей.

Определением от 08 ноября 2022 года исковое заявление принято к производству Арбитражного суда.

В ходе судебного разбирательства представитель истца ООО «Ампаро» заявил об уменьшении заявленных исковых требований, просил суд:

- взыскать с ответчика в пользу истца задолженность по Договору аренды нежилого помещения №07 от 01 сентября 2021 года в размере 15 411 рублей 29 копеек.

- взыскать с ответчика в пользу истца судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 716 рублей 45 копеек.

- взыскать с ответчика расходы на оплату услуг представителя в сумме 3 200 рублей.

Представитель истца ООО «Ампаро» в судебном заседании поддержал заявленные исковые требования с учетом уменьшения суммы долга. Подробно доводы представителя истца изложены в письменных объяснениях, приобщенных к материалам дела.

Представитель ответчика в судебном заседании заявленные исковые требования не признал, считал, что ответчиком была полностью погашена задолженность, о чем представил платежное поручение №467226 от 28 сентября 2021 года на сумму 4 900 рублей, платежное поручение №467078 от 28 сентября 2021 года на сумму 4 900 рублей, платежное поручение №402713 от 18 июня 2021 года на сумму 9 800 рублей.

Арбитражный суд, рассмотрев материалы дела, заслушав объяснения лиц, участвующих в деле, и исследовав представленные сторонами доказательства, приходит к выводу о том, что заявленные требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, между ООО «Ампаро» (арендодатель) и индивидуальным предпринимателем Маракуца А.В. (арендатор) заключен договор аренды нежилого помещения № 07 от 01 сентября 2021 года (далее - Договор), по условиям которого арендодатель обязуется предоставить арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение общей площадью – 68,2 кв.м., принадлежащее арендодателю на праве пользования и расположенное по адресу: г. Тирасполь, ул. Карла Либкнехта, 162 (пункт 1.1. Договора).

Согласно пункту 4.2. Договора расчет между арендодателем и арендатором по настоящему договору осуществляется в рублях ПМР путем перечисления денежных средств на расчетный счет арендодателя, указанный в пункте 9 настоящего договора, либо внесения наличных средств в кассу арендодателя. Пунктом 4.1. Договора установлено, что арендная плата состоит из фиксированного платежа в размере 2 450 рублей в месяц. Оплата производится ежемесячно, но не позднее 10-го числа текущего месяца, согласно данному договору (пункт 4.3. Договора).

Поскольку ответчик ненадлежащим образом исполнял свои обязанности по оплате арендных платежей, ООО «Ампаро» 01 сентября 2022 года направило претензию с требованием оплатить образовавшуюся задолженность.

Неисполнение ответчиком обязательства по оплате арендных платежей послужило истцу основанием для обращения в суд с иском о взыскании задолженности по арендной плате.

Принимая решение о частичном удовлетворении заявленных исковых требований, суд исходит из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 ГК ПМР обязательства 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 том числе из договоров и иных сделок.

Пунктом 1 статьи 437 ГК ПМР установлено, что договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

В соответствии с пунктом 1 статьи 449 ГК ПМР договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В связи с изложенным, проанализировав договор аренды нежилого помещения № 07 от 01 сентября 2021 года, суд приходит к выводу о наличии между сторонами арендных

отношений, в связи с чем считает возможным применить к разрешению настоящего спора положения параграфов 1, 4 главы 34 ГК ПМР.

Согласно статье 624, пункту 1 статьи 626 ГК ПМР по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В аренду (имущественный найм) могут быть переданы земельные участки, участки недр и другие обособленные природные объекты, комплексы недвижимого имущества, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Согласно пункту 1 статьи 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 силу пункта 1 статьи 630 ГК ПМР арендодатель (наймодатель) обязан предоставить арендатору (нанимателю) имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды (имущественного найма) и назначению имущества.

Пунктом 1 статьи 676 ГК ПМР установлено, что передача здания или сооружения арендодателем (наймодателем) и принятие его арендатором (нанимателем) осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче, подписываемому сторонами. Если иное не предусмотрено законом или договором аренды (имущественного найма) здания или сооружения, обязательство арендодателя (наймодателя) передать здание или сооружение арендатору (нанимателю) считается исполненным после предоставления его арендатору (нанимателю) во владение или пользование и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Как следует из имеющегося в материалах дела акта приема-передачи от 01 сентября 2021 года, предмет договора аренды – нежилое помещение общей площадью 68,2 кв.м., расположенное по адресу: г. Тирасполь, ул. Карла Либкнехта, 162, был фактически передан арендодателем арендатору.

Согласно пункту 8.1. Договора настоящий Договор вступает в силу с 01 сентября 2021 года и действует до 01 августа 2022 года.

При этом, 09 мая 2022 года договор аренды нежилого помещения №07 от 01 сентября 2021 года был расторгнут, о чем свидетельствует соглашение о расторжении договора аренды, а также акт приема-передачи от 09 мая 2022 года. Таким образом, договор аренды нежилого помещения №07 действовал в период с 01 сентября 2021 года по 08 мая 2022 года.

Пунктом 1 статьи 633 ГК ПМР предусмотрено, что арендатор (наниматель) обязан своевременно вносить плату за наем имущества (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы (платы за наем имущества) определяются договором.

Пунктом 4.1. Договора установлено, что арендная плата состоит из фиксированного платежа в размере 2 450 рублей в месяц. Оплата производится ежемесячно, но не позднее 10-го числа текущего месяца, согласно данному договору (пункт 4.3. Договора).

Истцом в расчете указано на наличие у ответчика задолженности за период с 01 сентября 2021 года по 09 мая 2022 года в размере 15 411 рублей 29 копеек. Однако данный расчет признается судом неверным, в связи с неправильным указанием периода образования задолженности, поскольку договор аренды нежилого помещения №07 действовал в период с 01 сентября 2021 года по 08 мая 2022 года.

Не согласившись с расчетом истца, представитель ответчика представил суду свой расчет, согласно которому сумма задолженности составила 15 332 рубля 25 копеек.

Оценивая представленный представителем ответчика расчет о размере подлежащих взысканию денежных средств, суд находит данный расчет достоверным, произведенным в соответствии с условиями договора аренды №07 от 01 сентября 2021 года за период действия договора с 01 сентября 2021 года по 08 мая 2022 года.

Пунктом 3 статьи 437 ГК ПМР установлено, что к обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 324-436), если иное не

предусмотрено правилами настоящей главы и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в настоящем Кодексе.

В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенные действия, как то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности (пункт 1 статьи 324 ГК ПМР)

Согласно статье 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.

Статьей 327 ГК ПМР установлено что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Факт неисполнения индивидуальным предпринимателем Маракуца А.В. взятых на себя обязательств по оплате арендных платежей по договору аренды нежилого помещения №07 от 01 сентября 2021 года, подтверждается претензией исх. №пр-31-08/2022 от 31 августа 2022 года, бухгалтерской справкой о состоянии расчетов по договору аренды нежилого помещения №07 от 01 сентября 2021 года, справкой ЗАО «Агропромбанк» от 25 августа 2022 года, оборотно-сальдовыми ведомостями по счету 221.1.3. При этом каких-либо достоверных доказательств, свидетельствующих о полной оплате арендных платежей, суду не представлено.

Доводы представителя ответчика относительно полной оплаты суммы долга по договору аренды нежилого помещения №07 от 01 сентября 2021 года, что, по мнению представителя ответчика, подтверждается платежными поручениями №467078 и №402713, не могут быть приняты во внимание, поскольку назначение платежа по данным платежным поручениям указано: «за аренду согласно договора №06 от 31 августа 2020 года». Более того, по стоянию на дату платежа – 18 июня 2021 года (платежное поручение №402713) договор аренды нежилого помещения №07 от 01 сентября 2021 года не был заключен.

При указанных обстоятельствах, с учетом имеющихся в материалах дела доказательств, суд приходит к выводу, что требование ООО «Ампаро» о взыскании с ответчика задолженности по арендой плате подлежит удовлетворению частично, а именно с ответчика в пользу ООО «Ампаро» подлежит взысканию задолженность по Договору аренды нежилого помещения №07 от 01 сентября 2021 года в сумме 15 332 рубля 25 копеек за период с 01 сентября 2021 года по 08 мая 2022 года.

По правилам пункта 1 статьи 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 (статья 78 АПК ПМР).

В исковом заявлении содержится требование о взыскании с ответчика судебных расходов, в том числе, на оплату услуг представителя в размере 3 200 рублей.

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.

Рассмотрев указанное требование, учитывая представленные доказательства фактически произведенных расходов истца на оплату услуг представителя, мнение представителя ответчика, считавшего заявленные к возмещению расходы несоразмерными, исходя из положений пункта 1-1 статьи 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, а также принимая во внимание текст искового заявления, объем подготовленных представителем истца документов, количество судебных заседаний по делу № 764/22-05 и сложность рассматриваемого спора, учитывая отсутствие указания стоимости каждой оказанной услуги, Арбитражный суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения требования ООО «Ампаро» о взыскании расходов на оплату услуг представителя в части, а именно в сумме 2 000 рублей 00 копеек.

Поскольку заявленные иски ООО «Ампаро» были удовлетворены частично, с ответчика индивидуального предпринимателя Маракуца А.В., с учетом пункта 1 статьи 84 АПК ПМР, в пользу ООО «Ампаро» подлежит взысканию уплаченная им при подаче искового заявления сумма государственной пошлины в размере 713 рублей 29 копеек.

На основании изложенного, Арбитражный суд ПМР, руководствуясь пунктом 1 статьи 84, статьями 113, 114, 115, 116, 117 АПК ПМР,

р е ш и л :

исковые требования ООО «Ампаро» удовлетворить частично.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Маракуца Андрея Васильевича в пользу ООО «Ампаро» задолженность по договору аренды нежилого помещения №07 от 01 сентября 2021 года за период с 01 сентября 2021 года по 08 мая 2022 года включительно в сумме 15 332 рубля 25 копеек.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Маракуца Андрея Васильевича в пользу ООО «Ампаро» расходы за оплаченную государственную пошлину в сумме 713 рублей 29 копеек.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Маракуца Андрея Васильевича в пользу ООО «Ампаро» расходы по оплате услуг представителя в сумме 2 000 рублей 00 копеек.

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

Мотивированное решение составлено 11 января 2023 года.

Судья Арбитражного суда
Приднестровской Молдавской Республики

Е.Г. Брынзарь