

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](http://www.arbitr.gospmr.org)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ кассационной инстанции Арбитражного суда

14 сентября 2023 г.

№95/23-08к

г. Тирасполь

по делу №518/23-(06)12

Суд кассационной инстанции Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи, заместителя Председателя Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики Шидловской О.А., рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Арония» (г. Тирасполь, ул. Мира, д. 21/1) на Решение Арбитражного суда ПМР от 14 августа 2023 года по делу №518/23-(06)12 (судья Григорашенко И.П.), возбужденному по исковому заявлению Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск (г. Тирасполь, ул. 25 Октября, 101) к Обществу с ограниченной ответственностью «Арония» об освобождении незаконно занимаемого помещения и взыскании платы за фактическое пользование нежилым помещением, с привлечением к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, МУП «Спортивный комплекс «Тирасполь» (г. Тирасполь, ул. Мира, д. 21), при участии представителей ООО «Арония» – Смирновой В.Л (директор, выписка из ГРЮЛ по состоянию на 14.09.2023 г.), Терещенко А.В. (по доверенности от 24.07.2023г. №1), представителя Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск – Братух И.В. (по доверенности от 13.07.2023 г. №01-01-19/1851), представителя МУП «Спортивный комплекс «Тирасполь» – Кучерас А.П. (директор, выписка из ГРЮЛ по состоянию на 14.09.2023 г.),

**установил:** Государственная администрация города Тирасполь и города Днестровск (далее – Государственная администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд ПМР с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Арония» (далее – ООО «Арония», ответчик, податель жалобы) об освобождении незаконно занимаемого нежилого помещения и взыскании платы за фактическое пользование нежилым помещением.

Определением от 13 июня 2023 года к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора на стороне истца, привлечено МУП «Спортивный комплекс «Тирасполь».

Решением от 14 августа 2023 года по делу №518/23-(06)12 требования истца удовлетворены частично. Суд обязал ООО «Арония» освободить незаконно занимаемый объект муниципальной собственности «часть гаража лит. 10, состоящая из помещений №№ 1, 2, 5, 6, 7 общей площадью 82,4 кв.м., по адресу: г. Тирасполь, ул. Мира, дом № 21», взыскал с ООО «Арония» задолженность по арендной плате в размере 3 054,74 рублей; в удовлетворении требований о взыскании задолженности в размере 40 987,13 рублей – отказал.

Ответчик, не согласившись с принятым решением, подал кассационную жалобу, в которой просит отменить решение Арбитражного суда ПМР от 14 августа 2023 года по делу №518/23-(06)12 и направить дело на новое рассмотрение в ином составе суда.

07 сентября 2023 года суд кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР принял указанную кассационную жалобу к своему производству и назначил дело к судебному разбирательству на 14 сентября 2023 года, о чем вынес соответствующее определение.

Кассационная жалоба рассмотрена по существу, и резолютивная часть судебного акта оглашена лицам, участвующим в деле, 14 сентября 2023 года. Полный текст Постановления изготовлен 20 сентября 2023 года.

**ООО «Арония»** полагает, что судебное решение постановлено с нарушением и неправильным применением норм процессуального и материального права по следующим правовым основаниям

Так, по мнению подателя кассационной жалобы, в обжалуемом решении отсутствует ссылка на закон или иной нормативный правовой акт, которым руководствовался суд при принятии решения об обязанности ответчика освободить незаконно занимаемый объект муниципальной собственности, а также не дана надлежащая правовая оценка в чем, по мнению суда, заключается нарушение прав истца (собственника) ссылками на нормы права.

Согласно позиции ООО «Арония», суд по собственной инициативе установил правовой статус взыскиваемых денежных средств, указанных в иске, при том, что в соответствии с требованиями статьи 29 АПК ПМР, таких требований истцом заявлено не было. По мнению ответчика, суд, изменив в резолютивной части решения слово «сумму» на слова «задолженность по арендной плате», вышел за рамки исковых требований, чем нарушил требования АПК ПМР.

Податель жалобы посчитал также необходимым отметить, что если следовать позиции суда, признавшему неисполнение обязанности ответчиком по внесению платы за ноябрь и декабрь 2022 года нарушением договора, то по такому же принципу суд должен был дать правовую оценку выполнению взятых обязательств сторонами при освобождении (возврате) муниципального помещения, поскольку пункты 3.9, 5.2 договора устанавливают порядок освобождения (возврата) помещений арендатором. Однако, по мнению подателя жалобы, судом первой инстанции это обстоятельство во внимание не принято. Также, указал ответчик, суд не проверил соблюдение сторонами порядка, установленного статьей 627 ГК ПМР и в этой части им не была дана надлежащая правовая оценка исполнения обязательств сторонами договора от 05 ноября 2021 года.

ООО «Арония» также посчитало необходимым обратить внимание кассационной инстанции на то, что поскольку договором №34 от 05 ноября 2021 года был установлен порядок освобождения помещений на основании акта приема-передачи (обязательная досудебная процедура), соответственно, истец не имел право требовать освободить помещения в судебном порядке. По мнению ответчика, истцом не соблюден досудебный порядок разрешения спора, чем нарушены требования закона и положения договора. Судом также не была дана правовая оценка и не полно исследовано, с чем связано увеличение размеров площадей в занимаемых ответчиком помещениях с 79,8 кв.м. на 82,4 кв.м., на какие помещения срок договора аренды истек, а какие помещения заняты им не по договору.

С точки зрения подателя кассационной жалобы, Решение Государственной администрации от 15 марта 2023г. № 524 не в полной мере отвечает принципам доказательной базы в контексте статьи 44 АПК ПМР, поскольку Приложение к указанному решению не содержит сведений об объекте недвижимости, датировано другой датой, что, по мнению ответчика, не может служить основанием возникновения каких-либо прав у МУП «Спортивный комплекс «Тирасполь». ООО «Арония» считает, что судом не дана правовая оценка указанным обстоятельствам, поскольку отсутствие соответствующих сведений в распорядительном акте, на основании которых возникают права и обязанности, имеет существенное значение для правильного разрешения спора.

Таким образом, ответчик считает, что обжалуемое решение принято при неполном выяснении обстоятельств, имеющих значение для дела, а также при недоказанности имеющих значение для дела обстоятельств, которые суд считал установленными.

В судебном заседании представители ООО «Арония» поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе, и просили ее удовлетворить, решение Арбитражного суда ПМР от 14 августа 2023 года по делу №518/23-(06)12 и направить дело на новое рассмотрение в ином составе суда.

**Государственная администрация г. Тирасполь и г. Днестровск** правом на представление письменного отзыва в порядке статьи 143 АПК ПМР по существу поданной кассационной жалобы не воспользовалась. В судебном заседании представитель государственной администрации просила оставить кассационную жалобу ООО «Арония» без удовлетворения, полагая решение суда первой инстанции законным и обоснованным, вынесенным при полном и всестороннем исследовании материалов дела и имеющихся доказательств, при правильном применении норм материального и процессуального права.

**Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований на предмет спора на стороне истца, МУП «Спортивный комплекс «Тирасполь»** в порядке статьи 143 АПК ПМР письменный отзыв по существу кассационной жалобы равным образом не представило. Директор предприятия просил в судебном заседании решение суда оставить без изменения, а кассационную жалобу ООО «Арония» – без удовлетворения, соглашаясь с позицией представителя истца.

**Суд кассационной инстанции**, заслушав доводы лиц, участвующих в деле, проверив правильности применения судом первой инстанции норм материального и процессуального права по доводам кассационной жалобы, а равно проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции в полном объеме в порядке статьи 149 АПК ПМР, считает, что кассационная жалоба не подлежит удовлетворению. При этом суд кассационной инстанции исходит из следующего.

Как установлено судом первой инстанции, признано спорящими сторонами и подтверждается материалами дела, 05 ноября 2021 года между Государственной службой по спорту ПМР (Арендодатель), Государственным учреждением «Республиканский стадион» (Балансодержатель) и ООО «Арония» (Арендатор) был заключен договор аренды №34 государственного имущества.

Согласно пункту 1.1. названного договора Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду государственное имущество, состоящее из 4-х (четырёх) помещений «гараж» лит 10: №№ 1, 2, 6, 7 общей площадью 79,8 кв. м, по адресу: г. Тирасполь, ул. Мира, д. 21, согласно акта приема-передачи.

При этом Арендатор обязался уплачивать за арендованное имущество ежемесячную арендную плату в размере 1 527,37 рублей в срок до 10 числа месяца, следующего за отчетным, перечисляемую на счета, определенные в соответствии с действующим законодательством ПМР (п. 3.5. договора).

Срок аренды имущества, в силу пункта 2.1. договора аренды установлен с 01 января 2022 года по 31 декабря 2022 года. При этом, в соответствии с пунктом 10.2. договора, таковой не подлежит продлению.

31 октября 2022 года в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись о государственной регистрации права собственности Муниципального образования г. Тирасполь в лице государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск на комплекс строений, в том числе на гараж – лит. 10 – 237,7 кв.м, по адресу: ПМР, г. Тирасполь, ул. Мира, д. 21.

Исходя из того, что согласно пункту 1 статьи 638 ГК ПМР переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора, а также учитывая, что после прекращения договора ООО «Арония» в нарушение пунктов 3.9., 5.2. условий Договора №34 от 05 ноября 2021 года и пункта 1 статьи 643 ГК ПМР не возвратило арендованное имущество и продолжало им пользоваться, а также не производило уплату арендных платежей до окончания действия договора, чем нарушило пункт 3.5. договора и статью 633 ГК ПМР, истец обратился в арбитражный суд с требованиями обязать ответчика освободить незаконно занимаемый объект муниципальной собственности «часть гаража лит. 10» и взыскать с него задолженность по арендным платежам.

По правилам статей 326 и 327 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. Односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно статье 624 ГК ПМР по договору аренды (имущественного найма) арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Договор аренды (имущественного найма) заключается на срок, определенный договором (п.1 ст. 629 ГК ПМР).

Арендатор, как следует из положений статьи 633 ГК ПМР, обязан своевременно вносить плату за наем имущества (арендную плату).

В соответствии с пунктом 1 статьи 643 ГК ПМР при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Если арендатор (наниматель) не возвратил арендованное (нанятое) имущество либо возвратил его несвоевременно, арендодатель (наймодатель) вправе потребовать внесения арендной платы (платы за наем имущества) за все время просрочки (п.2 ст. 643 ГК ПМР).

Суд первой инстанции, оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 51 АПК ПМР, основываясь на приведенных положениях ГК ПМР, регулирующих арендные правоотношения, по мнению кассационной инстанции правомерно установил, что ООО «Арония» использовало арендованное помещение в период срока аренды, обозначенного договором (с 01.01.2022г. по 31.12.2022г.). При этом установленная договором арендная плата за ноябрь и декабрь 2022 года ответчиком не вносилась. После истечения срока договора ответчик продолжал пользоваться спорным имуществом при отсутствии для этого законных оснований.

Правомерность вывода суда первой инстанции об отсутствии у ООО «Арония» законных оснований для пользования имуществом, переданным в аренду на основании договора №34 от 05 ноября 2021 года после истечения срока его действия, подтверждается, с точки зрения суда кассационной инстанции тем, что согласно пункту 10.2 указанного договора таковой не подлежал продлению, а значит в силу пункта 2 статьи 442 ГК ПМР, обязательства по передаче имущества в аренду ответчику у Арендодателя прекратились и оснований для вывода о возобновлении договора аренды по правилам пункта 2 статьи 642 ГК ПМР на неопределенный срок – не имеется.

При изложенных обстоятельствах суд первой инстанции пришел к законному и обоснованному выводу о том, что срок аренды, обусловленный договором от 05 ноября 2021 года, истек 31 декабря 2022 года и в 2023 году новый договор не заключался, в виду чего у ответчика возникла обязанность возвратить арендодателю имущество. Равным образом суд первой инстанции правомерно посчитал, что на стороне ответчика имеется неисполненная перед истцом обязанность по внесению арендной платы за ноябрь и декабрь 2022 года, т.е. за период действия договора аренды №34 от 05 ноября 2021 года.

Выводы суда в указанной части соответствуют установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в материалах дела доказательствам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 442 ГК ПМР договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Соответственно, учитывая отсутствие между истцом и ответчиком соглашения, которым бы были внесены изменения в условия договора №34 от 05 ноября 2021 года в части увеличения размера арендной платы, суд первой инстанции обоснованно указал, что у ООО «Арония» отсутствовала обязанность по внесению арендной платы в размере 4 659,72 рублей в месяц. Как следствие суд правомерно удовлетворил иски требования истца по взысканию с ответчика задолженности по арендным платежам частично.

Кассационная инстанция не находит приведенные выводы суда первой инстанции подлежащими переоценке, поскольку они сделаны при соблюдении порядка, предусмотренного статьей 51 АПК и в пределах круга обстоятельств, подлежащих исследованию по рассматриваемой категории споров.

Подлежит отклонению как необоснованный довод кассационной жалобы о том, что истец не имел право требовать освободить помещения в судебном порядке, поскольку, по мнению ответчика, истцом не соблюден досудебный порядок разрешения спора, чем нарушены требования закона и положения договора.

Однако, вопреки доводам подателя жалобы обязательный досудебный порядок именно по требованиям о возврате арендованного имущества законом не предусмотрен.

Не предусмотрен такой порядок и условиями договора. Наличие в пункте 5.2. договора №34 от 05 ноября 2021 года указания на то, что возврат имущества осуществляется Арендатором по окончании срока договора в течение 3 (трех) дней по акту приема-передачи, означает, что документом, подтверждающим возврат арендованного имущества Арендатором Арендодателю, является акт приема-передачи. Отсутствие такого документа свидетельствует о том, что названное обязательство Арендодателя не может считаться исполненным.

Помимо этого, в силу действующей редакции статьи 97 АПК ПМР, несоблюдение досудебного (претензионного) порядка урегулирования спора с ответчиком, когда это предусмотрено законом для данной категории споров или договором, не может считаться препятствием для обращения в суд с соответствующим иском, поскольку это не является основанием для возвращения судьей искового заявления.

Таким образом, оснований для отказа истцу в удовлетворении требования об обязанности ответчика возвратить арендованное имущество по причине якобы несоблюдения досудебного (претензионного) порядка, вопреки доводам ООО «Арония», не имеется.

Подвергая проверке оспариваемое подателем кассационной жалобы решение суда первой инстанции по прочим доводам, приведенным в тексте кассационной жалобы, кассационная инстанция находит целесообразным отклонить их по той причине, что таковые свидетельствуют не о нарушениях судом норм материального права, повлиявших на исход дела, а о несогласии ответчика с установленными по делу фактическими обстоятельствами.

С учетом изложенного, правомерность и обоснованность решения суда первой инстанции, по мнению кассационной инстанции, очевидна. Оснований для иных выводов - не имеется.

Суд кассационной инстанции полагает, что все обстоятельства, имеющие существенное значение для дела, судом установлены, все доказательства исследованы и оценены в соответствии с требованиями статьи 51 АПК ПМР. Ввиду этого решение суда первой инстанции является законным и обоснованным.

Нарушений норм процессуального права, допущенных судом первой инстанции, которые могли бы привести к вынесению неправильного решения и послужить основанием для отмены судебного акта (пункт 2 статьи 152 АПК ПМР), кассационной инстанцией не усматривается. Не усматривает суд кассационной инстанции и нарушений норм процессуального права, являющихся безусловным основанием к отмене решения суда первой инстанции в силу пункта 3 статьи 152 АПК ПМР.

Таким образом, суд кассационной инстанции считает, что правовые основания для удовлетворения кассационной жалобы и отмены обжалуемого судебного акта отсутствуют, в связи с чем, кассационную жалобу следует оставить без удовлетворения.

Руководствуясь подпунктом 1) статьи 151, статьей 153 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики, суд кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР

#### **Постановил:**

Оставить решение Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики от 14 августа 2023 года по делу №518/23-(06)12, без изменения, а кассационную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Арония», без удовлетворения.

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

Судья,  
заместитель Председателя  
Арбитражного суда ПМР

О.А. Шидловская