

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

«16» ноября 2023 года

Дело № 785/23-11

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Е. А. Кушко, рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление Открытого акционерного общества «Агентство по оздоровлению банковской системы» (г. Тирасполь, ул. 25 Октября, 71) к Обществу с ограниченной ответственностью «Текстиль Экспо» (Слободзейский район, с. Владимировка, ул. Чапаева, д. 36) о взыскании задолженности по договору аренды № 17.10/22 от 17 октября 2022 года при участии представителей:

от Открытого акционерного общества «Агентство по оздоровлению банковской системы» – Е. С. Вискуна по доверенности от 09 января 2023 года,

от Общества с ограниченной ответственностью «Текстиль Экспо» – А. В. Лисового по доверенности от 30 августа 2023 года,

разъяснив права и обязанности лиц, участвующих в деле, предусмотренные статьёй 25 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики,

У С Т А Н О В И Л:

определением от 14 августа 2023 года к производству Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики (далее – Арбитражный суд) принято исковое заявление Открытого акционерного общества «Агентство по оздоровлению банковской системы» к Обществу с ограниченной ответственностью «Текстиль Экспо» о взыскании задолженности по договору аренды № 17.10/22 от 17 октября 2022 года, назначенное к слушанию на 30 августа 2023 года.

Рассмотрение дела откладывалось по основаниям, указанным в определениях Арбитражного суда от 30 августа 2023 года, 19 сентября 2023 года, 18 октября 2023 года, 27 октября 2023 года.

Дело № 785/23-11 рассмотрено по существу в судебном заседании 16 ноября 2023 года, в котором объявлена резолютивная часть решения. В полном объёме настоящий судебный акт изготовлен 22 ноября 2023 года.

Открытое акционерное общество «Агентство по оздоровлению банковской системы» (далее – Истец, Агентство) обращение в Арбитражный суд мотивировало ненадлежащим исполнением Обществом с ограниченной ответственностью «Текстиль Экспо» (далее – Ответчик, Общество) договора аренды № 17.10/22 от 17 октября 2022 (далее – Договор аренды) года в части возмещения расходов по оплате коммунальных услуг согласно выставяемым счетам.

В связи с тем, что счета № 1, № 2 от 10 января 2023 года Ответчиком не оплачены, Истец просит взыскать с него задолженность в сумме 10 395 рублей 86 копеек, ссылаясь,

кроме условий Договора аренды, на статьи 324, 326, 327, 637 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ГК ПМР).

В полном объёме позиция Агентства изложена в исковом заявлении и возражениях на отзыв. Соответствующие доводы поддержаны представителем Истца в судебных заседаниях по настоящему делу.

Общество с ограниченной ответственностью «Текстиль Экспо» просило Арбитражный суд отказать в удовлетворении заявленного искового требования в связи с тем, что:

- счета № 1, № 2 от 10 января 2023 года не направлялись Истцом Ответчику. Учитывая данное обстоятельство, а также неполучение претензии Истца, Общество считает, что Агентством не соблюден досудебный порядок урегулирования спора;

- Истцом выбран ненадлежащий способ защиты. По мнению Ответчика, денежные средства, о взыскании которых заявлено, надлежит квалифицировать как убытки (статья 15 ГК ПМР);

- в нарушение статьи 45 АПК ПМР Агентством не доказан факт понесённых им расходов за оплату коммунальных услуг;

- соглашением от 31 марта 2023 года прекращено действие Договора аренды. Данное обстоятельство не учтено Истцом, как и положения статьи 169, пункта 1 статьи 424 ГК ПМР.

Позиция Ответчика изложена в отзыве, приобщённом к материалам дела № 785/23-11.

Арбитражный суд, заслушав представителей спорящих сторон, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства и оценив таковые в соответствии со статьёй 51 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – АПК ПМР), пришёл к следующим выводам.

В силу подпункта а) части второй пункта 1 статьи 8 ГК ПМР гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

В соответствии с пунктом 1 статьи 437 ГК ПМР договором признаётся соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Данная норма корреспондируется со статьёй 169 и пунктом 1 статьи 170 названного Кодекса.

В материалах дела имеется Договор аренды от 17 октября 2022 года, согласно пункту 1.1. которого арендодатель в лице Агентства передаёт арендатору – Обществу во временное возмездное пользование (аренду) недвижимое имущество, а именно: помещения № 23 – 34,0 кв. м, № 33 – 336,2 кв.м, на втором этаже производственного здания лит. А, по адресу: г. Тирасполь, ул. Ленина, д. 1/1 (далее – объект недвижимого имущества).

Таким образом, возникшие на основании поименованного Договора отношения сторон регламентируются нормами главы 34 ГК ПМР.

Договор аренды заключён на срок с 17 октября 2022 года по 17 сентября 2023 года (пункт 2.1 Договора). Учитывая данный срок аренды и положения пункта 2 статьи 672 ГК ПМР во взаимосвязи с пунктом 4 статьи 26 Закона Приднестровской Молдавской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Арбитражный суд констатирует, что обозначенный Договор не подлежал государственной регистрации.

На момент заключения Договора аренды Истец являлся собственником объекта недвижимого имущества, что следует из письма Государственной службы регистрации и нотариата Министерства юстиции Приднестровской Молдавской Республики (исх. № 5-07/4911-1 от 22 сентября 2023 года). 17 февраля 2023 года в связи с переходом права собственности на указанный объект недвижимого имущества внесена соответствующая запись в государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Следовательно, Агентство было правомочно совершать действия по передаче в аренду принадлежащего ему имущества (часть первая пункта 1 статьи 627 ГК ПМР).

В день подписания Договора аренды сторонами составлен акт приёма-передачи помещения, что соответствует требованию части первой пункта 1 статьи 676 ГК ПМР и условиям пунктов 3.2.1., 3.4.1. поименованного Договора.

В силу части второй пункта 1 статьи 676 ГК ПМР установленные выше обстоятельства позволяют Арбитражному суду констатировать исполнение Истцом обязанности по передаче объекта недвижимого имущества Ответчику на основании Договора аренды.

Следовательно, у Общества возникла обязанность по исполнению встречного обязательства. Таковым в силу пункта 1 статьи 345 ГК ПМР признаётся исполнение обязательства одной из сторон, которое в соответствии с договором обусловлено исполнением своих обязательств другой стороной.

В соответствии со статьёй 637 ГК ПМР арендатор (наниматель) обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счёт текущий ремонт и нести расходы по содержанию имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (имущественного найма).

Согласно пункту 3.3.2 Договора аренды Обществу принадлежало право заключать от своего имени гражданско-правовые договоры, связанные с электроснабжением, тепло и водоснабжением арендуемого помещения.

Как следует из материалов дела, данное право Общество не реализовало.

Одновременно с этим в пункте 3.4.9 Договора аренды стороны согласовали обязанность Общества возмещать Истцу как арендодателю расходы по оплате коммунальных платежей согласно выставленным счетам.

Арбитражный суд отмечает, что в приведённом выше пункте Договора аренды не предусмотрена обязанность Истца предоставлять Ответчику документы, подтверждающие его расходы и их размер.

Кром того, в пункте 3.4.9 Договора аренды отсутствуют положения, регулирующие порядок направления счетов. Однако данное обстоятельство не влияло на исполнение Обществом обязанности по возмещению Агентству расходов по оплате коммунальных услуг (за исключением коммунальных услуг за электроэнергию за декабрь 2022 года). Данный вывод Арбитражного суда основан на сложившейся между спорящими сторонами практики взаимоотношений, о чём свидетельствуют платёжные поручения № 567765 от 23 ноября 2022 года (оплата электроэнергии за октябрь 2022 года согласно счёту № 000059 от 11 ноября 2022 года во взаимосвязи с платёжным требованием – поручением № 56213613 от 14 ноября 2022 года), № 795 от 30 января 2023 года (оплата электроэнергии за ноябрь 2022 года согласно счёту № 000065 от 09 декабря 2022 года во взаимосвязи с платёжным требованием – поручением № 56231913 от 13 декабря 2022 года), № 591789 от 28 февраля 2023 года (оплата электроэнергии за январь 2023 года согласно счёту № 000007 от 10 февраля 2023 года во взаимосвязи с платёжным требованием – поручением № 5621423 от 13 февраля 2023 года).

Указанное выше обстоятельство также подтверждается актом сверки взаиморасчётов, составленным сторонами по предложению Арбитражного суда (определение от 27 октября 2023 года), и предоставленными Ответчиком сведениями о произведённой им оплате за электроэнергию (сводная таблица об оплате с приложением платёжных поручений и счетов на оплату).

При этом Арбитражный суд не даёт оценки верности произведённых оплат коммунальных услуг, поскольку соответствующие обстоятельства не связаны с предметом искового требования, за пределы которого Арбитражный суд не вправе выходить (задолженность по возмещению расходов за электроэнергию за декабрь 2022 года). Аналогична позиция Арбитражного суда и в отношении довода Ответчика о наличии переплаты с его стороны при возмещении расходов Истцу за оплаченные им коммунальные услуги. В том случае, если Общество полагает наличие у Истца неосновательного обогащения и т.п., он вправе заявить соответствующее требование путём его оформления по правилам, предусмотренным АПК ПМР. В рамках дела № 785/23-11 таковое на заявлялось.

В материалах дела имеется исполненное Агентством платёжное требование – поручение № 565083 от 19 января 2023 года, на основании которого Истец произвёл

перечисление ГУП «ЕРЭС» денежных средств в сумме 11 196 рублей 32 копеек за электроэнергию согласно договору № 2317 от 27 января 2020 года.

Как пояснил Истец, указанная выше сумма уплачена за электроэнергию за декабрь 2022 года по нескольким объектам недвижимого имущества, в подтверждение чего им представлен отчёт о расходе электроэнергии за декабрь 2022 года, оформленный к договору № 2317 от 27 января 2020 года. Ввиду того, что данные правоотношения возникли между Истцом и иным лицом, не участвующим в деле, Арбитражный суд не осуществляет проверку таковых.

Таким образом, Арбитражный суд приходит к выводу о том, что Агентством доказан факт понесённых им расходов за оплату коммунальных услуг.

В материалах дела имеется счёт № 000002 от 10 января 2023 года на возмещение расходов за электроэнергию за декабрь 2022 года по Договору аренды на сумму 9 608 рублей 40 копеек.

Доказательства оплаты данного счёта Ответчиком не представлены.

Вместе с этим в соответствии со статьёй 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (статья 327 ГК ПМР).

Довод Общества о том, что Агентством не выставлялись в его адрес счета на оплату, отклоняется Арбитражным судом, поскольку отсутствие счёта не лишает Истца права на взыскание задолженности по оплаченному им и потреблённому Ответчиком коммунальному ресурсу. Отсутствие счёта не может являться препятствием либо основанием для освобождения Ответчика от исполнения своих обязательств.

Кроме того, Общество имело возможность оплатить счёт № 000002 от 10 января 2023 года в ходе судебного разбирательства по настоящему делу.

Ответчик, обосновывая свою позицию, ссылается на статью 11 Закона Приднестровской Молдавской Республики «О бухгалтерском учёте и финансовой отчётности». Проанализировав преамбулу данного Закона и его статью 1, Арбитражный суд пришёл к выводу о том, что таковой не подлежит применению при разрешении спора ввиду того, что он не регулирует гражданско-правовые отношения.

Арбитражный суд также отклоняет как необоснованный довод Общества о том, что Агентством не соблюден досудебный порядок урегулирования спора, поскольку ни ГК ПМР, ни Договор аренды не предусматривает претензионного порядка урегулирования споров касательно вопроса возмещения арендатором арендодателю расходов по коммунальным платежам. В связи с этим обстоятельства, связанные с направлением Истцом претензии (исх. № 2/133 от 12 июня 2023 года) и неполучением таковой Ответчиком, не относятся к обстоятельствам, имеющим существенное значение для рассмотрения настоящего спора.

Довод Общества о том, что изменение собственника сданного в аренду объекта недвижимого имущества, повлекшее перемену лиц в обязательстве, является основанием для отказа в удовлетворении заявленного искового требования, Арбитражный суд также считает не основанным ни на нормах права, ни на условиях Договора аренды, ни на материалах дела.

Так, перемена лиц в обязательстве регламентирована главой 24 ГК ПМР, из содержания которой следует, что право требования передаётся посредством заключения соответствующего договора, в котором указывается объём прав кредитора, преходящих к другому лицу. Доказательства наличия такой сделки в материалах дела отсутствуют.

Кроме того, Арбитражный суд полагает необходимым отметить, что согласно пункту 1 статьи 638 ГК ПМР переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения договора аренды. Следовательно, изменение собственника объекта недвижимого имущества, сданного в аренду, не является самостоятельным и безусловным основанием для изменения правоотношений между Истцом и Ответчиком.

Последующее расторжение Договора аренды соглашением от 31 марта 2023 года также не является основанием для освобождения Ответчика от возложенной на него пунктом 3.4.9 Договора аренды обязанности, поскольку расторжение Договора аренды влечёт прекращение обязательств на будущее время (пункт 1 статьи 424, пункты 2, 3 статьи 470 ГК ПМР) и не лишает Истца права требовать от арендатора задолженности, которая возникла до перемены лиц в обязательстве и последующего расторжения договора.

Обобщая изложенное, Арбитражный суд приходит к следующим выводам: а) в декабре 2022 года и январе 2023 года Агентство являлось собственником объекта недвижимого имущества, сданного в аренду; б) Агентство понесло в январе 2023 расходы по оплате коммунальных услуг за декабрь 2022 года по объекту недвижимого имущества, сданного Ответчику в аренду; в) право требования задолженности по возмещению расходов по оплате коммунальных платежей за указанный период Агентство никому не передавало.

Таким образом, исковое требование о взыскании с Общества в пользу Агентства задолженности в сумме 9 608 рублей 40 копеек подлежит удовлетворению.

При этом Арбитражный суд в отношении довода Ответчика о том, что нарушенное право Истца подлежало защите посредством предъявления искового требования о возмещении убытков (статья 15 ГК ПМР), отмечает следующее.

ГК ПМР в главе 34 не содержит императивного указания о том, что в случае неисполнения, ненадлежащего исполнения арендатором обязанности по несению расходов по содержанию имущества, в том числе связанных с оплатой коммунальных услуг, у арендодателя возникает право требовать возмещения убытков. Следовательно, арендодатель (в данном случае Агентство) имеет право выбора одного из способов защиты нарушенного права, предусмотренного статьёй 12 названного Кодекса.

Из материалов следует, что Агентство просило взыскать задолженность в сумме 10 395 рублей 86 копеек. Задолженность в сумме 9 608 рублей 40 копеек им доказана в отличие от оставшейся суммы долга, которая возникла в связи с неоплатой Ответчиком счёта № 00002 от 10 января 2023 года. Согласно назначению счёта он выставлен за возмещение потерь по энергии за декабрь 2022 года.

Истец в нарушение пункта 1 статьи 45 АПК ПМР не доказал, что указанные в счёте № 00002 от 10 января 2023 года потери по энергии отнесены действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики к коммунальным услугам.

Дополнительно Арбитражный суд полагает необходимым разъяснить, что исковое заявление Агентства рассматривалось на основе равноправия и состязательности сторон. В силу пункта 3 статьи 7 АПК ПМР Арбитражный суд не вправе своими действиями ставить какую-либо из сторон в преимущественное положение, равно как и урезать права одной из сторон. Каждой стороне по настоящему делу Арбитражный суд обеспечивал реализацию права на предоставление доказательств и заявление ходатайств (пункт 2 статьи 7, статья 25 АПК ПМР). В соответствии с пунктом 2 статьи 7-1 названного Кодекса лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Учитывая изложенное, Арбитражный суд пришёл к выводу о том, что договор № 01/02-21 на возмещение затрат по компенсации потерь и обслуживанию трансформаторной подстанции ТП-379 от 01 декабря 2021 года, платёжные поручения № 580 от 11 ноября 2022 года, № 625 от 12 декабря 2022 года, № 7 от 10 января 2023 года, счёта № 000058 от 11 ноября 2022 года, № 000070 от 12 декабря 2022 года, счёт-фактура № 1 от 10 января 2023 года, акт сверки взаимных расчётов между ОАО РСУ «Сантехработ» и Агентством по состоянию на 23 октября 2023 года, письмо исх. № 01.28/34 от 24 октября 2023 года, электронное письмо от 27 апреля 2023 года не соответствуют критерию относимости (статья 48 АПК ПМР), в связи чем отклоняются.

На основании изложенного исковое требование о взыскании задолженности в сумме 787 рублей 46 копеек подлежит оставлению без удовлетворения.

Разрешая вопрос о распределении между лицами, участвующими в деле, судебных расходов, Арбитражный суд основывался на положениях статьи 78 и пункта 1 статьи 84 АПК ПМР, а также исходил из результатов рассмотрения настоящего дела.

Агентство в силу подпункта 24) пункта 2 статьи 5 Закона Приднестровской Молдавской Республики «О государственной пошлине» освобождено от уплаты пошлины.

Учитывая данное обстоятельство, приведённые выше нормы АПК ПМР, а также результаты рассмотрения настоящего дела, государственная пошлина в сумме 624 рублей 55 копеек подлежит взысканию с Общества в доход республиканского бюджета.

При таких обстоятельствах Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики, руководствуясь пунктом 1 статьи 84, статьями 113 – 116, пунктом 1 статьи 117 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики,

Р Е Ш И Л:

1. Удовлетворить частично исковое требование Открытого акционерного общества «Агентство по оздоровлению банковской системы».

2. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Текстиль Экспо» в пользу Открытого акционерного общества «Агентство по оздоровлению банковской системы» задолженность по договору аренды № 17.10/22 от 17 октября 2022 года в сумме 9 608 рублей 40 копеек.

3. Отказать в удовлетворении искового требования Открытого акционерного общества «Агентство по оздоровлению банковской системы» о взыскании с Общества с ограниченной ответственностью «Текстиль Экспо» задолженности по договору аренды № 17.10/22 от 17 октября 2022 года в сумме 787 рублей 46 копеек.

4. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Текстиль Экспо» в доход республиканского бюджета государственную пошлину в сумме 624 рублей 55 копеек.

Решение может быть обжаловано в кассационную инстанцию Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики в течение 15 дней со дня его принятия.

**Судья Арбитражного суда
Приднестровской Молдавской Республики**

Е. А. Кушко