

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

«24» ноября 2023 года

Дело № 1024/23-10

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Сливка Р.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Рэйнар Эстейт», г. Тирасполь, ул. К. Либкнехта, д. 162, к Обществу с ограниченной ответственностью «Юмэтер», г. Тирасполь, ул. Ильина, д. 8, о **расторжении договоров**, при участии:

от истца: Челябинник В.В. по доверенности от 11 сентября 2023 года,

от ответчика: не явился, извещён (почтовое уведомление № 274 от 10 ноября 2023 года),

#### УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Рэйнар Эстейт» (далее – ООО «Рэйнар Эстейт», истец) обратилось в Арбитражный суд ПМР с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Юмэтер» (далее – ООО «Юмэтер», ответчик) о расторжении договоров.

Определением Арбитражного суда ПМР от 10 ноября 2023 года исковое заявление принято судом к производству и судебное заседание назначено на 23 ноября 2023 года, в ходе которого объявлен перерыв до 10.00 часов 24 ноября 2023 года.

Ответчик в судебное заседание не явился, при надлежащем извещении о времени и месте судебного разбирательства (почтовое уведомление № 274 от 10 ноября 2023 года). Отзыв на иск не представил.

Арбитражный суд ПМР, исходя из положений подпункта б) пункта 2 статьи 102-3, пункта 2 статьи 108 АПК ПМР, принимая во внимание достаточность доказательств, имеющихся в материалах дела, счёл возможным рассмотреть дело в отсутствие ответчика.

Дело рассмотрено по существу и резолютивная часть решения оглашена 24 ноября 2023 года.

Представитель истца в ходе судебного разбирательства по делу поддержал заявленные требования, изложенные в иске, с учетом заявленного в порядке статьи 29 АПК ПМР изменения предмета исковых требований, основываясь на положениях статей 12, 321, 322, 326, 327, 467, 469, 470, 633-640 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ГК ПМР), просит суд:

1. Расторгнуть договор аренды №5 от 01.12.2022 года, рег. №01/2023-283 от 09.02.2023 года, заключенный между ООО «Юмэтер» и ООО «Рэйнар Эстейт», и освободить занимаемые помещения общей площадью 2650 кв.м., расположенные в здании Торгового центра (лит. Б) по адресу: г. Тирасполь, ул. К. Либкнехта, д. 162.

2. Расторгнуть договор аренды №37 от 01.12.2022 года, рег. №01/2023-282 от 09.02.2023 года, заключенный между ООО «Юмэтер» и ООО «Рэйнар Эстейт», и освободить

занимаемые помещения общей площадью 418,2 кв.м., расположенные в здании Торгового центра (лит. В) по адресу: г. Тирасполь, ул. К. Либкнехта, д. 162.

3. Расторгнуть договор аренды №53 от 01.01.2023 года, заключенный между ООО «Юмэтер» и ООО «Рэйнар Эстейт», и освободить занимаемые помещения общей площадью 323,8 кв.м., расположенные на 1 этаже здания лит. «А» по адресу: г. Бендеры, ул. Шестакова, д. 4.

Суд, рассмотрев материалы дела, оценив представленные доказательства, находит заявленные требования подлежащими удовлетворению. При этом суд исходит из следующего.

Из материалов дела усматривается, что отношения сторон возникли из договора аренды, и, следовательно, к ним подлежат применению нормы главы 34 ГК ПМР.

В силу статьи 624 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.

Согласно статье 629 ГК ПМР договор аренды (имущественного найма) заключается на срок, определенный договором.

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

Как следует из материалов дела, 01 декабря 2022 года и 01 января 2023 года между ООО «Юмэтер» как арендатором с одной стороны и ООО «Рэйнар Эстейт» как арендодателем с другой стороны, заключены договоры аренды помещений, а именно:

1) Договор аренды №5 от 01.12.2022 года, предусматривающий предоставление в аренду помещений общей площадью 2650 кв.м. в здании торгового центра (лит. Б), расположенного по адресу в г. Тирасполь, ул. К. Либкнехта, д. 162, согласно Приложений №1-4 к Договору. Общий размер арендной платы составляет 4856,00 долларов США, расчет осуществляется в рублях ПМР по коммерческому курсу продажи валют, установленному ЗАО «Агропромбанк». Срок аренды установлен с 01.12.2022 г. по 30.11.2025 г., государственная регистрация от 09.02.2023 г. № 01/2023-283;

2) Договор аренды №37 от 01.12.2022 года, предусматривающий предоставление в аренду помещения общей площадью 418,2 кв.м. в здании торгового центра (лит. В), расположенного по адресу: г. Тирасполь, ул. К. Либкнехта, д. 162, согласно Приложения №1 к Договору. Размер арендной платы составляет 1672,00 доллара США, расчет осуществляется в рублях ПМР по коммерческому курсу продажи валют, установленному ЗАО «Агропромбанк», до 10 числа текущего месяца, путем перечисления на расчетный счет Арендодателя. Срок аренды установлен с 01.12.2022 г. по 30.11.2025 г., государственная регистрация от 09.02.2023 г. № 01/2023-282;

3) Договор аренды №53 от 01.01.2023 года, предусматривающий предоставление в аренду помещения общей площадью 323,8 кв.м., расположенного на 1 этаже здания лит. «А» по адресу: г. Бендеры, ул. Шестакова, д. 4, согласно Приложения №1 к Договору. Размер арендной платы составляет 1200,00 долларов США, а с 01.04.2023 года - 1400,00 долларов США, расчет осуществляется в рублях ПМР по коммерческому курсу продажи валют, установленному ЗАО «Агропромбанк», до 10 числа текущего месяца, путем перечисления на расчетный счет Арендодателя. Срок аренды установлен с 01.01.2023 г. по 30.11.2023 г.

Право владения и пользования истца (Арендодателя) названным недвижимым имуществом основано на решении участников ООО «Рэйнар Эстейт», о чем свидетельствует Протокол № 1 от 01 сентября 2022 года внеочередного общего собрания участников и подтверждается справкой ООО «Рэйнар Эстейт» по состоянию на 11.10.2023 года о составе нематериальных активов.

Истцом исполнены обязательства по передаче помещений ООО «Юмэтер», о чём составлены акты приема-передачи к указанным договорам, являющимися приложениями к договорам.

Статья 326 ГК ПМР устанавливает, что 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. А в соответствии со статьей 327 ГК ПМР отказ от исполнения обязательств в одностороннем порядке – недопустим.

Однако, в нарушение взятых на себя обязательств ответчик с августа 2023 года не исполняет надлежащим образом своих обязательства по оплате арендной платежей, что подтверждается выпиской ЗАО «Агропромбанк» к лицевому счету истца, бухгалтерскими справками истца по состоянию на 11.10.2023 года о наличии задолженности ООО «Юмэтер» за август-октябрь 2023 года: по договору аренды №5 от 01.12.2022 года – 240 372,00 руб.; по договору аренды №37 от 01.12.2022 года – 83 259,00 руб.; по договору аренды №53 от 01.01.2023 года – 69 300,00 руб.

20 сентября 2023 года истцом в адрес ответчика направлено претензионное письмо с требованием уплатить причитающиеся арендные платежи, а в случае неуплаты в разумные сроки причитающихся арендных платежей – предложено в досудебном порядке расторгнуть поименованные выше договоры аренды и вернуть в адрес ООО «Рэйнар Эстейт» арендуемые объекты недвижимого имущества. В установленные претензионным письмом сроки требования истца исполнены не были. Доказательств обратному в материалы дела не представлено.

Согласно пункту 5 статьи 633, подпункту в) пункта 1 статьи 640 ГК ПМР арендодатель вправе требовать досрочного расторжения договора аренды в случае просрочки более 2 (двух) раз подряд платежа, предусмотренных договором, а из положений пункта 1 статьи 643 ГК ПМР следует, что 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.

При названных обстоятельствах и положений ГК ПМР, суд приходит к выводу о наличии оснований для удовлетворения исковых требований в полном объеме.

В соответствии со статьей 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 5 655,00 рублей ПМР, что подтверждается квитанцией ОАО «Эксимбанк» от 16 октября 2023 года. Принимая во внимание вывод суда об удовлетворении требований истца в полном объеме, судебные расходы, понесенные истцом при оплате государственной пошлины в сумме 5 655,00 рублей ПМР, подлежат возложению на ответчика в полном объеме.

Арбитражный суд ПМР, руководствуясь статьями 84, 113-116, 122 АПК ПМР,

**РЕШИЛ:**

1. Исковое заявление ООО «Рэйнар Эстейт» удовлетворить.
2. Расторгнуть договор аренды №5 от 01.12.2022 года, рег. №01/2023-283 от 09.02.2023 года, заключенный между ООО «Юмэтер» и ООО «Рэйнар Эстейт», и освободить занимаемые помещения общей площадью 2650 кв.м., расположенные в здании Торгового центра (лит. Б) по адресу: г. Тирасполь, ул. К. Либкнехта, д. 162.
3. Расторгнуть договор аренды №37 от 01.12.2022 года, рег. №01/2023-282 от 09.02.2023 года, заключенный между ООО «Юмэтер» и ООО «Рэйнар Эстейт», и освободить занимаемые помещения общей площадью 418,2 кв.м., расположенные в здании Торгового центра (лит. В) по адресу: г. Тирасполь, ул. К. Либкнехта, д. 162.
4. Расторгнуть договор аренды №53 от 01.01.2023 года, заключенный между ООО «Юмэтер» и ООО «Рэйнар Эстейт», и освободить занимаемые помещения общей площадью 323,8 кв.м., расположенные на 1 этаже здания лит. «А» по адресу: г. Бендеры, ул. Шестакова, д. 4.
5. Взыскать ООО «Юмэтер» в пользу ООО «Рэйнар Эстейт» расходы по уплате государственной пошлины в размере 5 655,00 рублей ПМР.

Решение может быть обжаловано в течение 15 дней после принятия в кассационную инстанцию Арбитражного суда ПМР.

Судья

Р.Б. Сливка