

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**

«23» ноября 2023 г.

дело № 1038/23-12

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Григоращенко И.П., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Скай» (г. Тирасполь, ул. К. Либкнехта д. 242/2) к обществу с ограниченной ответственностью «Юмэтер» (г. Тирасполь, ул. Ильина, 8) о расторжении договора и взыскании задолженности по арендной плате и коммунальным платежам, при участии представителя ООО «Скай» - Ковальчук А.М. руководитель согласно выписке из ГРЮЛ,

в отсутствие ООО «Юмэтер», извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного заседания,

разъяснив права и обязанности лиц, участвующих в деле, предусмотренные статьей 25 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – АПК ПМР),

У С Т А Н О В И Л:

общество с ограниченной ответственностью «Скай» (далее – ООО «Скай», истец) обратилось в Арбитражный суд с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Юмэтер» (далее – ООО «Юмэтер», ответчик) о расторжении договора и взыскании задолженности по арендной плате и коммунальным платежам.

Определением Арбитражного суда от 15 ноября 2023 года указанное исковое заявление принято к производству.

В судебном заседании, состоявшемся 23 ноября 2023 года, в ходе проверки явки лиц, участвующих в деле, установлено отсутствие представителя ООО «Юмэтер». В материалах дела имеется почтовое уведомление №257 от 15 ноября 2023 года, которым в адрес должника направлено определение о принятии искового заявления к производству и назначении даты судебного разбирательства. Кроме того, сведения о назначении даты судебного заседания в порядке статьи 102-1 АПК ПМР размещены на официальном сайте Арбитражного суда ПМР. При данных обстоятельствах ООО «Юмэтер» признается извещенным надлежащим образом.

Учитывая указанное обстоятельство, а также следуя положениям пункта 2 статьи 108 АПК ПМР, суд не усмотрел препятствий для рассмотрения спора по существу в отсутствие представителей общества.

В ходе судебного заседания заслушаны пояснения руководителя ООО «Скай» по существу заявленных требований. Кроме того, в ходе судебного заседания исследованы письменные доказательства, копии которых имеются в материалах дела и оригиналы которых были представлены непосредственно в судебное заседание.

Дело рассмотрено по существу с вынесением решения в судебном заседании 23 ноября 2023 года, в котором оглашена резолютивная часть судебного акта. Полный текст решения изготовлен 29 ноября 2022 года.

ООО «Скай» в ходе судебного заседания поддерживало заявленные требования и просило Арбитражный суд удовлетворить их в полном объеме. При этом в обоснование своей позиции истец указывал следующие обстоятельства.

01 июня 2023 года между истцом ООО «Скай» как арендодателем с одной стороны и ответчиком ООО «Юмэтер» как арендатором с другой стороны был заключен договор № 35 от 01.06.2023 года аренды нежилого помещения общей площадью 207,5 кв.м, расположенного в здании магазина Лит «А» по адресу: г. Тирасполь, ул. К. Либкнехта, 242/2.

Свои обязательства по передаче нежилого помещения во временное пользование ответчику ООО «Юмэтер», предусмотренных пунктами 1.1., 1.2. договора № 35 от 01.06.2023 и нормой статьи 624 Гражданского кодекса ПМР, выполнены истцом ООО «Скай» в полном объеме, что подтверждается актом приема-передачи от 01.06.2023 года, подписанным со стороны истца и ответчика.

Пунктом 1 статьи 633 Гражданского кодекса ПМР установлена обязанность арендатора своевременного внесения платы за наем имущества. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором.

Согласно п. 5.3. договора № 35 от 01.06.2023 года арендная плата должна выплачиваться ООО «Юмэтер» ежемесячно до 10 числа текущего месяца, путем перечисления причитающейся суммы арендной платы на расчетный счет ООО «Скай».

За период с 01.08.2023 года по настоящее время ответчик в нарушение условий заключенного договора аренды и норм действующего законодательства ПМР не исполняет свои обязательства по ежемесячной оплате арендованного нежилого помещения, соответствующие платежи на расчетный счет истца не поступали, что подтверждается выпиской с банковского счета.

Таким образом, ответчик четырежды не внес арендную плату по истечении установленного договором срока платежа. Долг ответчика по арендной плате на момент подачи искового заявления составляет 67 885,20 (шестьдесят семь тысяч восемьсот восемьдесят пять) рублей 20 копеек.

Кроме того, в соответствии с п. 5.8. договора аренды оплата коммунальных платежей должна производиться ООО «Юмэтер» на основании выставленных счетов ООО «Скай». С августа 2023 года оплата коммунальных платежей не производилась и задолженность ООО «Юмэтер» перед ООО «Скай» за три месяца составила 2 098,91 (две тысячи девяносто восемь) рублей 91 копейка.

В связи с нарушением ответчиком условий договора, 18 октября 2023 года истцом в адрес ООО «Юмэтер» направлено претензионное письмо с требованием погашения задолженности по аренде и коммунальным платежам за три месяца, расторжения договора аренды в досудебном порядке и до 1 ноября 2023 года освобождения арендованного помещения расположенного по адресу: г. Тирасполь, ул. К. Либкнехта, 242/2.

В соответствии с подпунктом в) пункта 9.2. договора аренды арендодатель может потребовать прекратить договор, если не произведена оплата аренды более двух месяцев подряд. Также статьей 640 Гражданского кодекса ПМР предусмотрено досрочное расторжение договора аренды судом по требованию арендодателя в случае, когда арендатор более 2 (двух) раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату.

Истец полагает, что вышеуказанное подтверждает наличие оснований для расторжения договора аренды и взыскания с ответчика образовавшейся задолженности по аренде и коммунальным платежам.

ООО «Юмэтер» правом на представление отзыва в порядке статьи 98 АПК ПМР не воспользовалось. Возражений или письменных заявлений в Арбитражный суд не направило.

Арбитражный суд, рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, и исследовав документы, имеющиеся в материалах дела, приходит к выводу о том, что заявленные требования подлежат удовлетворению. При вынесении данного решения Арбитражный суд исходит из следующих установленных обстоятельств.

В материалы дела представлена копия договора аренды нежилых помещений № 35 от 1 июня 2023 года (далее – договор от 1 июня 2023 года), заключенного между ООО «Скай» (арендодатель) и ООО «Юмэтер» (арендатор). По условиям данного договора арендодатель передает, а ООО «Юмэтер» принимает в аренду нежилые помещения общей площадью 207,5 кв.м., находящиеся в здании магазина Лит «А» по адресу: г. Тирасполь, ул. К. Либкнехта, д. 242/2.

Арбитражный суд приходит к выводу о том, что указанный договор подпадает под признаки договора аренды, правовой регламентации которого посвящена глава 34 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики (далее – ГК ПМР).

Положения статьи 624 ГК ПМР свидетельствуют о том, что единственным существенным условием договора аренды является условие об объекте арендных отношений. В договоре аренды должны быть в обязательном порядке приведены все данные, позволяющие определенно (однозначно) установить имущество, которое должно быть передано арендатору в качестве объекта аренды.

В материалы дела представлены договор от 1 июня 2023 года, Приложение № 1 к указанному договору в виде плана арендуемых помещений и акт приема-передачи от 1 июня 2023 года, в котором описывается техническое состояние передаваемого помещения. Перечисленные доказательства позволяют констатировать, что сторонами согласовано существенное условие договора аренды, а именно объект аренды, в связи с чем, договор признается заключенным.

В силу пункта 2 статьи 672 ГК ПМР договоры аренды недвижимого имущества, заключенные на срок более 1 года подлежат государственной регистрации. Пунктом 3.1 Договора от 1 июня 2023 года определён срок аренды, не превышающий одного года, в связи с чем, суд приходит к выводу об отсутствии обязанности регистрации заключенного договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 442 ГК ПМР договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Ввиду чего, Арбитражный суд констатирует, что обязанности по договору подлежат исполнению сторонами договора.

В силу пункта 1.1 и подпункта 4.4.2 договора на арендодателя возложена обязанность предоставить ООО «Юмэтер» объект аренды по акту приема-передачи.

Из материалов дела усматривается, что факт исполнения возложенных по договору на арендодателя обязанностей подтверждается Актом приема – передачи нежилого помещения, расположенного по адресу г. Тирасполь ул. К. Либкнехта, д. 242/2, от 1 июня 2023 года. Согласно данному акту арендодателем передан, а ООО «Юмэтер» принят объект имущества, являющийся предметом аренды.

Представленный акт подписан представителями истца и ответчика, а также скреплен печатями юридических лиц. Оценивая представленные доказательства, Арбитражный суд признает перечисленные выше доказательства достаточными, подтверждающими факт исполнения обязанности арендодателя по передаче имущества и факт исполнения арендатором - ООО «Юмэтер» обязанности по приемке объекта аренды.

Согласно статье 326 Гражданского кодекса 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. А в соответствии со статьей 327 Гражданского кодекса ПМР односторонний отказ от

исполнения обязательства не допускаются за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу статьи 633 ГК ПМР арендатор обязан своевременно вносить арендную плату за наем имущества.

Согласно пункту 4.5.10 договора арендатор обязан своевременно и в порядке, установленном в договоре вносить арендную плату и иные платежи, предусмотренные настоящим договором.

В силу приведенных норм права и положений договора от 1 июня 2023 года ООО «Юмэтер» обязан надлежащим образом исполнять обязательства по внесению арендной платы и иных платежей, предусмотренных договором от 1 июня 2023 года.

Порядок внесения и размер арендной платы установлен разделом 5 договора. Арбитражный суд признает обоснованной ссылку истца на п. 5.3 договора от 1 июня 2023 года согласно которого арендная плата должна выплачиваться ООО «Юмэтер» ежемесячно до 10 числа текущего месяца, путем перечисления причитающейся суммы арендной платы на расчетный счет ООО «Скай».

В материалы дела представлена выписка по счету ООО «Скай», выданная ЗАО «Агропромбанк» за период с 1 августа 2023 года по 13 ноября 2023 года, свидетельствующая об отсутствии поступления на расчетный счет ООО «Скай» денежных средств в счет арендной платы по договору от 1 июня 2023 года от ООО «Юмэтер». На основании изложенного, Арбитражный суд считает подтвержденным факт неоплаты ответчиком арендной платы, в период с августа по ноябрь 2023 года, то есть за 4 месяца 2023 года.

В силу п. 5.1 и 5.2. договора от 1 июня 2023 года арендная плата за предоставленное помещение составляет 1038,00 долларов США 00 центов ежемесячно, оплата должна производиться в рублях ПМР по коммерческому курсу продажи долларов США, установленному в ЗАО «Агропромбанк» для физических лиц на день совершения платежа. Так как ООО «Юмэтер» не производило оплату в течении 4 месяцев, Арбитражный суд признает обоснованным требование ООО «Скай» о взыскании задолженности по арендной плате в размере 16 971, 30 рублей ПМР в месяц и 67 885,20 рублей за период образовавшейся задолженности. Расчет арендой платы, представленный в материалы дела, проверен Арбитражным судом и признается обоснованным на материалах дела.

Кроме того, в силу п. 5.8. договора от 1 июня 2023 года оплата коммунальных платежей должна производиться ООО «Юмэтер» на основании выставленных счетов ООО «Скай». В материалы дела представлены копии счетов: № 8 от 10 августа 2023 года, № 9 от 11 сентября 2023 года, №10 от 10 октября 2023 года на оплату ООО «Юмэтер» коммунальных услуг. При этом согласно выписки по счету ООО «Скай», выданной ЗАО «Агропромбанк» за период с 1 августа 2023 года по 13 ноября 2023 года, истцом производилась оплата коммунальных платежей, а от ООО «Юмэтер» денежных средств на компенсацию произведенных расчетов с энергоснабжающими организациями не поступало.

Всего на основании счета № 8 от 10 августа 2023 года, № 9 от 11 сентября 2023 года, № 10 от 10 октября 2023 года ООО «Юмэтер» обязано перечислить на расчетный счет ООО «Скай» денежные средства в размере 2 098,91 рублей. Доказательства, перечисления денежных средств на основании указанных счетов, в материалах дела отсутствуют. В связи с чем, Арбитражный суд признает обоснованным требование ООО «Скай» о взыскании с ответчика задолженности по коммунальным платежам в размере 2 098,91 рублей.

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

Согласно подпункта в) пункта 1 статьи 640 ГК ПМР договор аренды может быть расторгнут судом, когда арендатор более 2 (двух) раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату. Подпунктом в) пункта 9.2 Договора от 1 июня 2023 года также предусмотрено условие о досрочном расторжении договора в случае, если арендатор не внес оплату арендной платы более двух месяцев подряд.

Так как на основании материалов дела установлен факт невнесения ООО «Юмэтер» арендной платы в течении 4 месяцев, то Арбитражный суд признает данное обстоятельство существенным нарушением статьи 633 ГК ПМР и условий договора аренды, и, соответственно, наступлением основания для досрочного расторжения договора аренды.

Во исполнение требования пункта 2 статьи 640 ГК ПМР в корреспонденции с пунктом 2 статьи 469 ГК ПМР истцом направлено в адрес ответчика требование о надлежащем исполнении обязательств по арендной плате в срок до 1 ноября 2023 года. Указанное подтверждается копией претензии от 18 октября 2023 года и почтового конверта о направлении таковой ответчику. Из содержания претензии следует, что ответчику указывалось о наличии оснований для расторжения договора аренды в случае, если задолженность не будет погашена до 1 ноября 2023 года.

Доказательств подтверждения исполнения претензии или ответа на таковую в суд не представлено. В связи с чем, по истечении срока, указанного в претензии, как добровольного исполнения обязательств, ООО «Скай» 15 ноября 2023 года обратилось в Арбитражный суд с требованием о расторжении договора аренды.

На основании установленных обстоятельств, Арбитражный суд признает соблюдение ООО «Скай» досудебного порядка урегулирования спора и соблюдения требований пункта 2 статьи 640, пункта 2 статьи 469 ГК ПМР.

Следовательно, Арбитражный суд усматривает фактические и правовые основания для удовлетворения требования ООО «Скай» о расторжении договора аренды от 1 июня 2023 года.

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

Согласно статье 643 ГК ПМР при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Ввиду того, что суд пришел к выводу о наличии оснований для досрочного расторжения договора аренды, то есть прекращения договорных обязательств, то Арбитражный суд усматривает наступление оснований и для исполнения ООО «Юмэтер» обязанности по возврату арендованного помещения. В связи с чем, Арбитражный суд признает обоснованным требование ООО «Скай» об освобождении арендованного имущества и полагает, что удовлетворение такового является необходимым средством восстановления нарушенных прав истца.

При указанных выше обстоятельствах исковое заявление ООО «Скай» подлежит удовлетворению в полном объеме.

При вынесении судебного решения Арбитражный суд обязан распределить судебные расходы в соответствии с правилом, закрепленным в пункте 1 статьи 84 АПК ПМР. Так как требование ООО «Скай» подлежит удовлетворению, судебные расходы в виде государственной пошлины подлежат взысканию с ответчика – ООО «Юмэтер».

В силу пункта 2 статьи 81 АПК ПМР цена иска, состоящего из нескольких самостоятельных требований, определяется суммой всех требований. Так как судом удовлетворено требование истца имущественного характера о взыскании задолженности по арендной плате и коммунальным платежам, а также требование неимущественного характера о расторжении договора аренды, то по данному делу подлежит взысканию с ответчика государственная пошлина в размере 5 394,39 рублей.

Так как определением Арбитражного суда от 15 ноября 2023 года истцу была предоставлена отсрочка уплаты государственной пошлины, то в силу пункта 2 статьи 84 АПК ПМР государственная пошлина с ответчика подлежит взысканию в доход республиканского бюджета.

На основании изложенного выше, руководствуясь статьями 113-117, 84 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики, Арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

1. Исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Скай» удовлетворить.

2. Расторгнуть Договор аренды нежилых помещений № 35 от 1 июня 2023 года, заключенный между ООО «Скай» и ООО «Юмэтер».

3. Обязать ООО «Юмэтер» освободить занимаемое помещение общей площадью 207,5 кв.м, расположенное в здании магазина Лит «А» по адресу: г. Тирасполь, ул. К. Либкнехта, 242/2.

4. Взыскать с ООО «Юмэтер» в пользу ООО «Скай» денежные средства в размере 69 984,11 рублей из которых: 67 885,20 рублей - задолженность по арендной плате и 2 098,91 рублей - задолженность по коммунальным платежам.

5. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Юмэтер» государственную пошлину в размере 5 394,38 рублей в доход республиканского бюджета.

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

**Судья Арбитражного суда
Приднестровской Молдавской Республики**

И. П. Григоращенко