



АПԾСНЫ АԻӘЫНԤҚАРРА АРБИТРАЖТӘ ЗБАРԤА
АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ АБХАЗИЯ

Постановление
Президиума Арбитражного суда
Республики Абхазия

Н-05/2025

Дело № АС-48/2025

город Сухум

«12» февраля 2026 года

Резолютивная часть постановления вынесена 5 февраля 2026 года.
Полный текст постановления изготовлен 12 февраля 2026 года.

Президиум Арбитражного Суда Республики Абхазия в составе:
председательствующего-председателя Арбитражного Суда Квициния Ф.А.;
членов президиума: заместителя председателя Арбитражного Суда
Зарандия И.Н., судьи Арбитражного Суда Чамагуа А.З.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи
Папаскири Д.Д.,
при участии в заседании - представителя заявителя жалобы Общества с
ограниченной ответственностью «Гора Трапедия» - Чагунава Т.С., действующего
по доверенности №2 от 06.11.2025, паспорт гражданина РА, удостоверение
АА№094 от 06.09.2011,
в отсутствие – представителя Государственного научного учреждения
«Институт экспериментальной патологии и терапии» Академии Наук Абхазии,
рассмотрел в открытом судебном заседании надзорную жалобу Общества
с ограниченной ответственностью «Гора Трапедия» на решение Арбитражного
суда первой инстанции от 20.06.2025 по делу № АС-48/2025 по исковому
заявлению Государственного научного учреждения «Институт
экспериментальной патологии и терапии» Академии Наук Абхазии к Обществу с
ограниченной ответственностью «Гора Трапедия» о возврате арендованного
имущества.

Заслушав и обсудив доклад судьи Чамагуа А.З., а также объяснения представителя, участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Государственное Научное учреждение «Институт экспериментальной патологии и терапии» Академии Наук Абхазии (далее по тексту - ГНУ «ИЭПиТ» АНА) обратилось в Арбитражный суд Республики Абхазия с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Гора Трапеция» о возврате арендованного имущества арендодателю.

Истец мотивировал свои требования тем, что Определением Арбитражного суда РА от 29.12.2021 по делу №АС-63/2021 утверждено мировое соглашение, согласно которому Общество с ограниченной ответственностью «Гора Трапеция» (далее по тексту- ООО «Гора Трапеция», Общество, Ответчик) обязуется выплатить ГНУ «ИЭПиТ» АНА задолженность по арендной плате в сроки, указанные в Мировом соглашении. Также, согласно условиям мирового соглашения, в случае невыполнения ответчиком обязательств по погашению задолженности по арендной плате, Договор аренды № 3 от 27.01.2016 расторгается. Ввиду того, что условие мирового соглашения о погашении задолженности по арендной плате ответчиком по делу не выполнено, руководствуясь статьей 610 Гражданского кодекса Республики Абхазия, истец просит вернуть арендуемое имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом износа или в состоянии, обусловленном Договором.

Решением суда первой инстанции от 20.06.2025 (судья Джопуа К.В.) исковые требования истца удовлетворены в полном объеме. Суд обязал ответчика - ООО «Гора Трапеция» возвратить арендодателю ГНУ ИЭПиТ АНА арендованное имущество - помещение, расположенное по адресу: г.Сухум, ул. Гора Трапеция.

Судебный акт в кассационном порядке не обжалован.

В надзорной жалобе, поданной в Президиум Арбитражного суда Республики Абхазия, ответчик просит отменить решение Арбитражного суда Республики Абхазия от 20.06.2025 по делу №АС-48/2025 полностью и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять новый судебный акт, отказав ГНУ «ИЭПиТ» АНА в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

По мнению автора надзорной жалобы, судебный акт является незаконным и подлежит отмене ввиду того, что Определением суда от 29.12.2021 об утверждении мирового соглашения между истцом и ответчиком были согласованы условия мирового соглашения, в котором стороны договорились о том, что в случае невыполнения в сроки обязательств, договор аренды №3 от 27.01.2016 расторгается. Однако в мировом соглашении не прописана процедура расторжения договора аренды, что следует за собой применение общих норм Гражданского кодекса Республики Абхазия. Кроме того, у суда не было оснований удовлетворения исковых требований истца со ссылкой на статью 610 Гражданского кодекса Республики Абхазия, согласно которой, при

прекращении договора аренды, арендатор обязан вернуть арендодателю имущество.

Определением суда от 05.12.2025 (судья Чамагуа А.З.) надзорная жалоба представителя ООО «Гора Трапезия» на решение Арбитражного суда Республики Абхазия от 20.06.2025 с делом №АС-48/2025 передана для рассмотрения в судебном заседании Президиума Арбитражного суда Республики Абхазия.

В судебном заседании представитель ООО «Гора Трапезия» поддержал доводы надзорной жалобы.

15.01.2026 через канцелярию Арбитражного суда Республики Абхазия от истца поступило Возражение, в которой просит отказать в удовлетворении надзорной жалобы ООО «Гора Трапезия», так как утвержденное мировое соглашение основывается на примирении сторон на взаимоприемлемых для них условиях, что влечёт за собой окончательное прекращение спора полностью или в соответствующей части. При этом, даже если стороны при заключении мирового соглашения прямо не оговорили в нём иные правовые последствия для соответствующего правоотношения, такое соглашение сторон означает полное прекращение спора, возникшего из этого правоотношения. Также утверждает, что довод автора надзорной жалобы о продолжении срока действия договора является несостоятельным в связи с тем, что договор №3 от 27.01.2016 считается расторгнутым в силу указанного мирового соглашения, в которое включено условие об автоматическом расторжении договора при наступлении (или ненаступлении) определённых событий – отменительное условие, и что доводы надзорной жалобы не опровергают выводов суда, основаны на неверном толковании закона, не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и не являются основанием для полного отказа в удовлетворении иска. Надзорная жалоба направлена на переоценку установленных судом обстоятельств и доказательств по делу, не содержат каких-либо обстоятельств, которые не были предметом исследования суда или опровергали бы выводы судебного решения.

Согласно статьи 315 Арбитражного процессуального кодекса основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения, которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в жалобе и возражении, заслушав доклад судьи Арбитражного суда Чамагуа А.З., выслушав объяснения участвующих в деле лиц, Президиум Арбитражного суда Республики Абхазия приходит к выводу о наличии предусмотренных статьей 315 Арбитражного

процессуального кодекса Республики Абхазия оснований для отмены обжалуемого судебного акта.

Как установлено судом и подтверждается имеющимися в материалах дела документами, 19.05.2026 ГНУ «ИЭПиТ» АНА обратился в Арбитражный суд с исковым заявлением о возврате арендованного имущества арендодателю. При этом, истец исходит из того, что ранее, Определением Арбитражного суда от 29.12.2021 по делу №АС- 63/2021 утверждено мировое соглашение, согласно которому ООО «Гора Трапеция» обязуется выплатить задолженность по арендной плате по Договору № 3 об аренде от 27.01.2016 в пользу истца в размере 1 121 090 (один миллион сто двадцать одна тысяча девяносто) рублей с рассрочкой в 6 (шесть) месяцев. В случае невыполнения ответчиком обязательств по погашению задолженности по арендной плате, в установленном соглашением сроки, Договор аренды расторгается. Ввиду того, что условия мирового соглашения не исполнены, истец считает Договор аренды расторгнутым, руководствуясь статьями 610 и 293 Гражданского кодекса Республики Абхазия просит обязать ответчика возвратить арендуемое имущество арендодателю.

Президиум Арбитражного суда считает, что для удовлетворения требования истца о возврате арендованного имущества не имеется правовых оснований, с учетом следующих обстоятельств.

В соответствии со статьей 153 Гражданского кодекса Республики Абхазия, сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В соответствии со статьей 439 Гражданского кодекса Республики Абхазия, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон или по решению суда.

В соответствии со статьей 441 Гражданского кодекса Республики Абхазия, соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов не вытекает иное.

В ходе судебного разбирательства истцом не представлено достоверных доказательств в подтверждение расторжения договора в порядке, определенном законом и договором. Что касается указания в Мировом соглашении от 29.12.2021 условия, что «в случае невыполнения ответчиком обязательств по погашению задолженности по арендной плате, в сроки, указанные в пункте 1 Настоящего мирового соглашения Договор аренды № 3 от 27.01.2016 расторгается», Президиум Арбитражного суда отмечает следующее.

В силу части 2 статьи 151 Арбитражного процессуального кодекса Республики Абхазия, части 3 статьи 11 Постановления № 2 Президиума Арбитражного суда Республики Абхазия от 20.12.2018, условия мирового соглашения должны быть четкими, ясными и определенными о сроках исполнения обязательств. Из этого следует, что выполнение сторонами обязанностей по мировому соглашению не может быть поставлено под условие,

относительно которого неизвестно, наступит оно или нет. Таким образом, условие мирового соглашения о том, что в случае невыполнения ответчиком обязательств по погашению задолженности по арендной плате в указанные сроки, Договор аренды № 3 от 27.01.2016 расторгается, не может служить допустимым доказательством соблюдения порядка расторжения договора аренды.

Исходя из вышеизложенного, Президиум Арбитражного суда приходит к выводу о том, что на момент рассмотрения дела в суде Договор аренды № 3 от 27.01.2016 между ГНУ «ИЭПиТ» АНА и ООО «Гора Трапедия» не расторгнут в установленном законодательством порядке. При таких обстоятельствах, Президиум Арбитражного суда считает, что гражданско-правовые последствия расторжения договора для истца не возникли. Следовательно, оснований для удовлетворения исковых требований у суда не было, что влечет незаконность обжалуемого судебного акта.

В силу статьи 189 Арбитражного процессуального кодекса Республики Абхазия, решение Арбитражного суда должно быть законным и обоснованным.

В силу статьи 315 Арбитражного процессуального кодекса Республики Абхазия, основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения, которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов. Нарушение норм материального права, допущенное судом первой инстанции при рассмотрении дела, привело к принятию незаконного решения.

При указанных обстоятельствах Президиум Арбитражного суда приходит к выводу об отмене оспариваемого судебного акта.

Вместе с тем, в целях эффективности арбитражного процесса, принимая во внимание что по делу не требуется проведения дополнительного собирания доказательств, исследования иных существенных обстоятельств по делу, Президиум Арбитражного суда в силу пункта 5 части 1 статьи 316 Арбитражного процессуального кодекса Республики Абхазия, считает возможным принять новый судебный акт не передавая дело на новое рассмотрение.

Ответчиком при подаче жалобы уплачена государственная пошлина в сумме 1 000 (одна тысяча) рублей.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Республики Абхазия, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются со стороны.

С истца по делу в пользу ответчика подлежат взысканию расходы по уплате государственной пошлины в сумме 1 000 (одна тысяча) рублей.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 151, 189, пунктом 3 части 2 статьи 297, 315, пунктом 5 части 1 статьи 316, 317 и 319 Арбитражного

процессуального кодекса Республики Абхазия, 439 и 441 Гражданского кодекса Республики Абхазия, части 3 статьи 11 Постановления №2 Президиума Арбитражного суда Республики Абхазия от 20.12.2018, Президиум Арбитражного суда Республики Абхазия

постановил:

1. Решение Арбитражного суда Республики Абхазия от 20.06.2025 по делу №АС-48/2025 по исковому заявлению Государственного Научного учреждения «Институт экспериментальной патологии и терапии» Академии Наук Абхазии к Обществу с ограниченной ответственностью «Гора Трапедия» о возврате арендованного имущества отменить.

2. Принять новый судебный акт, которым в требованиях Государственного Научного учреждения «Институт экспериментальной патологии и терапии» Академии Наук Абхазии к Обществу с ограниченной ответственностью «Гора Трапедия» о возврате арендованного имущества отказать.

3. Взыскать с Государственного Научного учреждения «Институт экспериментальной патологии и терапии» Академии Наук Абхазии в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Гора Трапедия» государственную пошлину в размере 1 000 (одна тысяча) рублей. Исполнительный лист на взыскание госпошлины выдать.

4. Исполнительное производство №7-2/2025, возбужденное по исполнению решения Арбитражного суда Республики Абхазия по делу №АС-48/2025 по исковому заявлению Государственного Научного учреждения «Институт экспериментальной патологии и терапии» Академии Наук Абхазии к Обществу с ограниченной ответственностью «Гора Трапедия» о возврате арендованного имущества прекратить.

**Постановление Президиума
Арбитражного суда Республики Абхазия
вступает в законную силу со дня его
принятия и обжалованию не подлежит.**

Председательствующий: _____ **Ф.А. Квициния**

Члены Президиума: _____ **И.Н. Зарандия**

_____ **А.З. Чамагуа**