

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)

### ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е кассационной инстанции Арбитражного суда

«07» декабря 2022 г.

№132/22-02к

г. Тирасполь

по делу №532/22-10

Суд кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР в составе судьи, заместителя Председателя Арбитражного суда ПМР Качуровской Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу МУП «ЖЭУК г.Тирасполя» на Решение Арбитражного суда ПМР от 26 сентября 2022 года по делу №532/22-10 (судья Сливка Р.Б.), возбужденному по иску Муниципального унитарного предприятия «Жилищно-эксплуатационная управляющая компания г. Тирасполя» (г. Тирасполь, ул. 1 Мая, д. 116) к Совместному обществу с ограниченной ответственностью «Аргентум» (г. Тирасполь, ул. К. Либкнехта, д. 377 секция Б) о взыскании задолженности по оплате за техническое обслуживание, при участии представителей:

МУП «ЖЭУК г.Тирасполя» – Строченковой А.М. по доверенности от 21 марта 2022 г.,  
СООО «Аргентум» – Плохотнюк А.Ю. по доверенности от 18 августа 2022 года,

#### У С Т А Н О В И Л:

Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-эксплуатационная управляющая компания г.Тирасполя (далее – МУП «ЖЭУК г. Тирасполя», истец) обратилось в Арбитражный суд ПМР с иском к Совместному обществу с ограниченной ответственностью «Аргентум» (далее – СООО «Аргентум», ответчик) о взыскании задолженности по оплате за техническое обслуживание.

Решением Арбитражного суда ПМР от 26 сентября 2022 года требования истца удовлетворены частично, с ответчика в пользу МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» взыскана задолженность в сумме 985,96 рублей ПМР, расходы по уплате государственной пошлины - 72,50 рублей ПМР. В части взыскания с задолженности в сумме 3 583,96 рублей ПМР судом отказано.

Не согласившись с вынесенным решением, МУП «ЖЭУК г.Тирасполя» обратилось в Арбитражный суд ПМР с кассационной жалобой, которая определением от 14 октября 2022 г. принята судом кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР к своему производству.

Кассационная жалоба рассмотрена по существу, и резолютивная часть судебного акта оглашена лицам, участвующим в деле, 07 декабря 2022 г. Полный текст Постановления изготовлен 14 декабря 2022 г.

Как усматривается из содержания кассационной жалобы, МУП «ЖЭУК г.Тирасполя» находит решение суда незаконным, необоснованным и подлежащим отмене ввиду следующего. Кассатор не отрицает факт того, что нежилое помещение, расположенное в многоквартирном жилом доме № 4/1 по ул. Юности в г. Тирасполь, не относится к жилищному фонду. Однако статья 17 Жилищного кодекса ПМР, по мнению МУП «ЖЭУК г.Тирасполя», не может служить одним из оснований к отказу в удовлетворении исковых требований за период с сентября 2018 года по 31 декабря 2020 год. МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» считает, что суд нарушил пункт 1 статьи 114 АПК ПМР.

Согласно доводам кассационной жалобы, суд не учел, что в соответствии с Положением «О порядке участия собственников нежилых помещений в содержании общего имущества многоквартирного жилого дома», утвержденного Решением Тираспольского городского Совета народных депутатов 21-й сессии XXIII созыва №14 от 22.05.2008г., каждый собственник нежилого помещения обязан соразмерно своей доле участвовать в техническом обслуживании общего имущества многоквартирного жилого дома, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Кроме того, кассатор указывает, что в нарушение статьи 116 АПК ПМР судом первой инстанции не приведены доводы, на основании которых суд отказывает во взыскании оплаты за услугу «освещение подъездов жилого дома» за период с 01 января 2021 года по 31 мая 2022 год в сумме 12.86 рублей ПМР.

На основании изложенного, податель кассационной жалобы просит решение суда отменить и передать дело на новое рассмотрение.

**Представитель МУП «ЖЭУК г.Тирасполя»** в судебном заседании поддержала доводы, изложенные в кассационной жалобе, и просила ее удовлетворить.

**Представитель СООО «Аргентум»** письменный отзыв на поданную кассационную жалобу в порядке статьи 143 АПК ПМР не представил, возражал против удовлетворения кассационной жалобы. Считает решение суда законным и обоснованным.

**Арбитражный суд кассационной инстанции**, изучив материалы дела, оценив доводы кассационной жалобы, заслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, проверив в порядке статьи 149 АПК ПМР законность и обоснованность решения в полном объеме, усматривает основания для удовлетворения кассационной жалобы и отмены решения суда первой инстанции для направления дела на новое рассмотрение. При этом суд кассационной инстанции исходит из следующего.

Как установлено судом первой инстанции и усматривается из материалов дела, 05 февраля 2013г. СООО «Аргентум» приобрело по договору купли-продажи двухкомнатную квартиру №3, расположенную в жилом доме по адресу: г. Тирасполь, ул. Юности 4/1, жилой площадью 27,3 кв.м, общей-42,5 кв.м., в которой на момент продажи квартиры проживали лица, сохраняющие право пользования жилым помещением.

21 ноября 2016 г. на основании Акта приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией принят в эксплуатацию объект «Проведение переустройства нежилых помещений №№16-21 со строительством пристройки под ювелирный салон с офисом и ломбардом» по адресу: г.Тирасполь ул.Юности,4/1.

На основании договора купли-продажи от 05 февраля 2013 г., акта приема-передачи от 05 февраля 2013 г., Решения государственной администрации г.Тирасполя и г.Днестровска № 1562 от 24 апреля 2014 г., Акта приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 21 ноября 2016 г., Разрешения Государственной администрации г.Тирасполя и г.Днестровска на ввод объекта в эксплуатацию № 65 от 22 ноября 2016 г., 25 ноября 2016 г. СООО «Аргентум» зарегистрировало право собственности на часть здания лит.А, состоящую из помещений №№ 16<sup>1</sup>, 17<sup>1</sup>, 18<sup>1</sup>, 19<sup>1</sup> первого этажа (с пристройкой-помещение 18<sup>11</sup>), 57,3 кв.м. (в том числе пристройка-помещение № 18<sup>11</sup>) по адресу: г.Тирасполь, ул.Юности, д.4/1.

Таким образом, из имеющихся в материалах дела документов, усматривается, что приобретенное СООО «Аргентум» жилое помещение было переведено и переустроено в нежилое.

Поскольку СООО «Аргентум», являясь собственником нежилых помещений, не вносило оплату за техническое обслуживание в период с 01 сентября 2018 г. по 01 июня 2022 г., Истец обратился в суд с иском, просил взыскать с СООО «Аргентум» задолженность в сумме 4 288,85 рублей, а также пени, начисленные за период с 01 октября 2019 г. по 01 марта 2020 г., за период с 01 июля 2020 г. по 01 июня 2022 г. в размере 281,07 рублей, и расходы по оплате государственной пошлины, понесенные при подаче иска в суд.

В качестве правовых оснований обращения в суд Истец указал пункт 1 статьи 8, статью 226 ГК ПМР, пункт 1 статьи 128 Жилищного кодекса ПМР (далее - ЖК ПМР), Решение Тираспольского городского совета народных депутатов от 22 мая 2008 года № 14 21 сессии XXIII созыва «О порядке участия собственников нежилых помещений,

размещенных в многоквартирных жилых домах, в содержании общего имущества», Приказ Министерства экономического развития ПМР от 6 апреля 2009 года № 172 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме», Приказ Министерства экономического развития ПМР от 8 февраля 2007 года № 79 «Об утверждении Положения о порядке оплаты населением услуг, предоставляемых в жилищном фонде».

Суд первой инстанции исковые требования удовлетворил частично, взыскав с СООО «Аргентум» в пользу МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» задолженность за техническое обслуживание за период с 01 января 2021 года по 31 мая 2022 года в сумме 985,96 рублей ПМР. В остальной части в удовлетворении требований отказал.

При этом суд первой инстанции исходил из того, что положения пункта 1 статьи 128 ЖК ПМР, которыми на собственников нежилых помещений возложена обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилищного фонда наравне с собственниками жилых помещений, вступили в силу с 01 января 2021 г. (Закон ПМР от 23 июля 2020 года №101-ЗИД-VI «О внесении изменения и дополнения в Жилищный кодекс ПМР»).

Соответственно, суд посчитал, что обязанность по оплате услуг за содержание и ремонт жилищного фонда наравне с собственниками жилых помещений в многоквартирном жилом доме у Ответчика-собственника нежилого помещения возникла лишь с 01 января 2021 года, отказав во взыскании задолженности за техническое обслуживание за период до 01 января 2021 г.

Кассационная инстанция находит решение суда первой инстанции принятым при неправильном применении норм материального права и неполном выяснении обстоятельств, имеющих значение для дела.

Как усматривается из искового заявления, требования истца сводятся ко взысканию задолженности за **техническое обслуживание**.

Согласно статье 226 Гражданского кодекса ПМР (далее по тексту – ГК ПМР) собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено договором или законом.

Положениями статьи 266 ГК ПМР предусмотрено, что каждый участник долевой собственности обязан соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Как следует из материалов дела, дом по ул.Юности, 4/1 в г.Тирасполь - лит А (за исключением приватизированных квартир) является жилым и находится на балансе МУП «ЖЭУК г. Тирасполь».

Указанный жилой дом относится к жилищному фонду в силу статьи 2 ЖК ПМР.

Согласно статье 2 ЖК ПМР, объекты общего пользования в многоквартирном доме, являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном жилом доме - межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), крыши, несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и предназначенное для обслуживания более одного помещения.

Граждане, юридические лица - собственники жилого помещения обязаны своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также нести иные обязанности, предусмотренные настоящим Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами ПМР в силу пункта 1 статьи 13 ЖК ПМР.

Согласно пункту 1 статьи 125 ЖК ПМР плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственников жилых помещений включает: а) плату за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории, б) плату за коммунальные услуги.

В силу пункта 23 Положения о порядке оплаты населением услуг, предоставляемых в жилищном фонде, утвержденного Приказом Министерства экономического развития ПМР

от 8 февраля 2007 года №79, перевод собственником жилого помещения в нежилое не является основанием не внесения платы за техническое обслуживание помещения и коммунальные услуги.

Порядок участия собственников нежилых помещений в содержании общего имущества многоквартирного жилого дома до 01 января 2021 г., определен Положением «О порядке участия собственников нежилых помещений в содержании общего имущества многоквартирного жилого дома», утвержденным Решением Тираспольского городского Совета народных депутатов 21-й сессии XXIII созыва №14 от 22.05.2008г.

В силу пункта 5 названного Положения, каждый собственник нежилого помещения обязан соразмерно своей доле участвовать в техническом обслуживании общего имущества многоквартирного жилого дома, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Как предусмотрено подпунктом а) пункта 6 названного Положения, участие собственника нежилого помещения в техническом обслуживании общего имущества осуществляется путем внесения платы за техническое обслуживание общего имущества.

Пунктом 2 Решения Тираспольского городского Совета народных депутатов 21-й сессии XXIII созыва №14 от 22 мая 2008 года «О порядке участия собственников нежилых помещений, размещенных в многоквартирных жилых домах, в содержании общего имущества» установлен размер платы за техническое обслуживание общего имущества, взимаемой с владельцев нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах, находящихся в собственности муниципального образования г. Тирасполь.

Вышеуказанное Решение Совета народных депутатов от 22 мая 2008 года опубликовано в порядке, установленном пунктом 3 статьи 4-1 Закона ПМР «Об органах местной власти, местного самоуправления и государственной администрации в ПМР» в газете «Днестровская правда» №59 от 31 мая 2008 г.

Правовые акты органов местного самоуправления являются обязательными для исполнения юридическими лицами и гражданами на территории соответствующей административно-территориальной единицы в силу статьи 8 Закона ПМР «Об органах местной власти, местного самоуправления и государственной администрации в ПМР», статьи 12-1 Закона ПМР «Об актах законодательства ПМР».

Также являются обязательными для исполнения правовые акты органов местного государственного управления (решения государственной администрации) согласно статье 12-1 Закона ПМР «Об актах законодательства ПМР» и Закону ПМР «Об органах местной власти, местного самоуправления и государственной администрации в ПМР».

В соответствии с пунктом 1 Решения Государственной администрации г. Тирасполь от 21 ноября 2007 года № 5446 «О взимании платы за содержание и ремонт (включая капитальный) жилищного фонда, санитарное содержание зданий и прилегающих территорий с владельцев приватизированных нежилых помещений и помещений, переведенных в нежилые» Муниципальные унитарные предприятия «ЖЭУК №1, №2, №3, №4» обязаны взимать с 1 декабря 2007 года плату за содержание и ремонт (включая капитальный) жилищного фонда, санитарное содержание зданий и прилегающих территорий с владельцев приватизированных нежилых помещений, расположенных в жилых домах, а также переведенных из жилых помещений в нежилые, по тарифам, установленным действующим законодательством для соответствующего типа зданий (жилой дом, общежитие).

Вышеуказанные правовые акты не были приняты во внимание судом первой инстанции при вынесении решения, что является основанием к его отмене в силу подпункта 4) пункта 1 статьи 152 АПК ПМР.

Кроме того, решение в части отказа во взыскании платы за освещение подъездов, суд не мотивировал, что является нарушением пункта 2 статьи 116 АПК ПМР.

Как следует из материалов дела, в ходе судебного заседания представителем СООО «Аргентум» в письменной форме в порядке статьи 107 АПК ПМР было подано заявление о пропуске Истцом срока исковой давности по требованиям за период с сентября 2018 г. по 15 июля 2019 г. (л.д.54). Однако суд не высказался, является ли данный срок пропущенным и подлежит ли поданное заявление удовлетворению.

Таким образом, решение не может быть признано законным и обоснованным (пункт 1 статьи 113, пункт 1 статьи 114, часть четвертая пункта 2 статьи 116 АПК ПМР) и подлежит отмене в силу подпунктов 1), 4) пункта 1 статьи 152 АПК ПМР.

Принимая во внимание, что в ходе рассмотрения дела Ответчиком подано заявление о пропуске срока исковой давности, которое подлежит проверке судом, а также, учитывая, что судом не установлены обстоятельства потребления Ответчиком электроэнергии, наличия заключенных договоров, а у суда кассационной инстанции отсутствуют полномочия по установлению новых обстоятельств, что не позволяет постановить новое решение или изменить решение суда первой инстанции, дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции, в ином составе.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, правильно определить обстоятельства, подлежащие доказыванию исходя из заявленных требований о взыскании задолженности за техническое обслуживание, определить нормы закона, подлежащие применению, надлежало проверить заявление ответчика о пропуске срока исковой давности, расчеты истца по задолженности и пени, предложить представить либо истребовать Решение государственной администрации г.Тирасполя и г.Днестровска № 1562 от 24 апреля 2014 г., ссылка на которое имеется в свидетельстве о регистрации права собственности от 25 ноября 2016 г., проверить, является ли действующей имеющаяся в материалах дела редакция Положения «О порядке участия собственников нежилых помещений в содержании общего имущества многоквартирного жилого дома», утвержденного Решением Тираспольского городского Совета народных депутатов 21-й сессии XXIII созыва №14 от 22.05.2008г., и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

На основании изложенного, руководствуясь подпунктом 3) статьи 151, подпунктами 1), 4) пункта 1 статьи 152, статьей 153 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики, суд кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР

**Постановил:**

1. Кассационную жалобу МУП «ЖЭУК г.Тирасполя» удовлетворить.
2. Решение Арбитражного суда ПМР от 26 сентября 2022 года по делу №532/22-10 отменить и передать дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции в ином составе.

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

**Судья,  
заместитель Председателя  
Арбитражного суда ПМР**

**Е.В.Качуровская**