

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-pmr.org](http://www.arbitr-pmr.org)

### ИМЕНЕМ ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

### РЕШЕНИЕ

« 26 » сентября 20 22 г.

Дело № 532/22-10

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Сливка Р.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление 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:  
от истца: Кулинич Е.Б. по доверенности от 10 февраля 2022 года № 01-05/68и,  
от ответчика: Плохотнюк А.Ю. по доверенности от 18 августа 2022 года,

#### УСТАНОВИЛ:

Муниципальное унитарное предприятие «Жилищно-эксплуатационная управляющая компания г. Тирасполя (далее – МУП «ЖЭУК г. Тирасполь», 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.

Определением Арбитражного суда ПМР от 01 августа 2022 года исковое заявление принято к производству и судебное заседание назначено на 19 августа 2022 года. Очередное судебное заседание назначено на 26 сентября 2022 года (определение от 09 сентября 2022 года).

Дело рассмотрено по существу и резолютивная часть решения оглашена 26 сентября 2022 года.

Представитель истца в ходе судебного разбирательства по делу поддержал заявленные требования, изложенные в иске, основанные на положениях пункта 1 статьи 8, статье 226 Гражданского кодекса ПМР, пункте 1 статьи 128 Жилищного кодекса ПМР, Решении Тираспольского городского совета народных депутатов от 22 мая 2008 года № 1421 сессия XXIII созыва «О порядке участия собственников нежилых помещений, размещенных в многоквартирных жилых домах, в содержании общего имущества», приказе Министерства экономического развития ПМР от 6 апреля 2009 года № 172 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме», приказе Министерства экономического развития ПМР от 8 февраля 2007 года № 79 «Об утверждении Положения о порядке оплаты населением услуг, предоставляемых в жилищном фонде», просит суд взыскать с ответчика СООО «Аргентум» задолженность по оплате за техническое обслуживание за период с 01 сентября 2018 года по 01 июня 2022 годов сумме 4 288,85

рублей ПМР, пени за период с 01 октября 2019 года по 01 марта 2020 год, а также за период с 01 июля 2020 года по 01 июня 2022 года в размере 281,07 рублей ПМР.

Представитель ответчика с иском не согласен, просил отказать в удовлетворении заявленных требований, поскольку в договорных отношениях с истцом не состоит, задолженности не имеет, помещение, расположенное по адресу г. Тирасполь, ул. Юности, д.4/1 является нежилым, а приведенные истцом правовые нормы не свидетельствуют о наличии задолженности. Положения статьи 128 Жилищного кодекса ПМР, на которые ссылается истец вступили в силу с 01 января 2021 года. В представленном истцом расчете задолженности усматривается, что по состоянию на сентябрь 2018 года у ответчика якобы имеется задолженность в размере 1974,84 рублей ПМР. В тоже время, в разрез положением пункта 1 статьи 45 АПК ПМР истец не приводит каких-либо доказательств, подтверждающих на каком основании возникла данная задолженность. Также ответчиком заявлено ходатайство о применении срока исковой давности.

Суд, рассмотрев материалы дела, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, изучив и оценив представленные ими доказательства, находит иски требования подлежащими удовлетворению частично. При этом суд исходит из следующего.

В силу пункта 1 статьи 2 Гражданского кодекса ПМР гражданские правоотношения регулируются единообразно на всей территории Приднестровской Молдавской Республики. 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 (подпункт а) пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса ПМР), из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей (подпункт б) пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса ПМР), в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом (подпункт г) пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса ПМР).

Из материалов дела следует, что 22 сентября 2016 года на основании общего собрания собственников жилья помещений многоквартирного дома по ул. Юности, д. 4/1 в г. Тирасполь был заключен Договор № 42 управления многоквартирным домом с управляющей компанией – МУП «ЖЭУК г. Тирасполь», общая площадь 2538,1 кв.м. 5 этажного многоквартирного дома.

Предметом договора согласно пункту 2.1 Договора является осуществление управляющей компанией, в течение согласованного срока действия настоящего договора, за плату, осуществление комплекса работ и услуг по управлению многоквартирным домом, включающие оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме собственникам, нанимателям и иным законным пользователям.

Как установлено в ходе рассмотрения дела СООО «Аргентум» на основании договора купли-продажи квартиры от 05 февраля 2013 года, акта приема-передачи квартиры от 05.02.2013 года, Решения Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровска № 1562 от 24 апреля 2014 года, Акта законченного строительством объекта приемочной комиссией от 21 ноября 2016 года, Решения Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровска на ввод в эксплуатацию № 65 от 22 ноября 2016 года зарегистрировано право собственности СООО «Аргентум» на объект: часть здания лит. А состоящее из помещений №№ 16', 17', 18', 19' первого этажа (с пристройкой – помещение 18'), 57 кв.м. (в том числе пристройка – помещение 18'), по адресу: г. Тирасполь, ул. Юности, д. 4/1.

Согласно технического паспорта регистрационный номер 76/22669 на указанный объект, данные помещения являются нежилыми, введен в эксплуатацию на основании Разрешения Государственной администрации г. Тирасполь и г. Днестровск за № 65 от 22.11.2016 года.

В соответствии со статьей 226 Гражданского кодекса ПМР собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Статьей 2 Жилищного кодекса ПМР определено понятие «назначение помещения» – это функциональная предопределенность использования помещения в соответствии с проектным решением, утвержденным в установленном порядке.

В силу положений пункта 2 статьи 17 Жилищного кодекса ПМР в жилищный фонд не входят нежилые помещения в жилых домах, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд, места общего пользования (лестничные клетки, чердаки, подвалы, холлы и т.п.) в многоквартирных жилых домах; не зарегистрированные в установленном порядке жилые дома и строения; гостиницы, дома отдыха, пансионаты и т.п.

В тоже время, согласно пункту 1 статьи 128 ЖК ПМР (в редакции действующей до 01 января 2021 года), плата за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории включает в себя плату за услуги (работы) по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и придомовой территории, определяемую соразмерно площади жилого помещения собственника.

Таким образом, поскольку ответчик не является собственником жилого помещения в доме №4/1 по ул. Юности в г. Тирасполь, отсутствуют как фактические, так и правовые основания для возникновения у него обязанности по оплате услуг за содержание и ремонт жилищного фонда.

Приведенные истцом подзаконные акты уполномоченных органов, не являются актами, которые предусматривают основания возникновения обязанности по оплате услуг за содержание и ремонт жилищного фонда у СООО «Аргентум», как собственника нежилого помещения, не входящего в силу прямого указания жилищного законодательства в жилищный фонд.

При этом, положения пункта 1 статьи 128 Жилищного кодекса ПМР, на которых основывает требования истец, определяют их применение с 01 января 2021 года (Закон ПМР от 23 июля 2020 года №101-ЗИД-VI «О внесении изменения и дополнения в Жилищный кодекс Приднестровской Молдавской Республики»).

Так, согласно положений части третьей пункта 1 статьи 128 Жилищного кодекса ПМР собственники нежилых помещений в многоквартирном жилом доме наравне с собственниками жилых помещений в многоквартирном жилом доме вносят плату за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории, включающую в себя плату за услуги (работы) по управлению многоквартирным жилым домом, содержанию и ремонту общего имущества и придомовой территории, определяемую соразмерно площади нежилого помещения собственника.

Следовательно, с названного периода (с 01 января 2021 года) у ответчика возникла обязанность по оплате услуг за содержание и ремонт жилищного фонда наравне с собственниками жилых помещений в многоквартирном жилом доме.

Рассмотрев представленный истцом расчет задолженности, а также правовые основания, приведенных в нем тарифов, суд усматривает основания для взыскания с ответчика в пользу истца задолженности за техническое обслуживание за период с 01 января 2021 года по 31 мая 2022 года в сумме основного долга за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории - 985,96 рублей ПМР (за исключением оплаты освещения подъездов жилого дома), а в остальной части требований (о взыскании задолженности за период с сентября 2018 года по 31 декабря 2020 года, за освещение подъездов жилого дома в 2022 году) наличие оснований для отказа в удовлетворении иска, ввиду отсутствия фактических и правовых оснований для удовлетворения требований.

При названных обстоятельствах, суд не усматривает оснований для удовлетворения требований о взыскании с ответчика неустойки (пени), расчет которой осуществлен за период с 01 октября 2019 года по 01 марта 2020 год, а также за период с 01 июля 2020 года по 01 июня 2022 года.

Кроме того, суд находит обоснованными доводы ответчика об отсутствии каких-либо доказательств, подтверждающих возникновение у него задолженности в сентябре 2018 года в размере 1974,24 рублей ПМР.

Ответчиком заявлено о пропуске срока исковой давности в отношении задолженности за период с сентября 2018 года по 15 июля 2019 года.

С учетом установленных обстоятельств, а именно отсутствия фактических и правовых оснований для удовлетворения требований о взыскании задолженности за период с сентября 2018 года по 31 декабря 2020 года, суд приходит к выводу об отсутствии оснований, установленных нормами Гражданского кодекса ПМР и Жилищного кодекса ПМР, для применения судом срока исковой давности.

В порядке статьи 84 АПК ПМР судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных требований.

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики, руководствуясь статьями 84, 113-117, 122, 123 АПК ПМР,

#### **РЕШИЛ:**

1. Исковые требования Муниципального унитарного предприятия «Жилищно-эксплуатационная управляющая компания г. Тирасполя» удовлетворить частично.

Взыскать с Совместного общества с ограниченной ответственностью «Аргентум» в пользу Муниципального унитарного предприятия «Жилищно-эксплуатационная управляющая компания г. Тирасполя» задолженность за техническое обслуживание за период с 01 января 2021 года по 31 мая 2022 года в сумме 985,96 рублей ПМР, с перечислением на р/с 2211210000000042 в ОАО «Эксимбанк».

Отказать в удовлетворении исковых требований Муниципального унитарного предприятия «Жилищно-эксплуатационная управляющая компания г. Тирасполя» в части взыскания с Совместного общества с ограниченной ответственностью «Аргентум» задолженности в сумме 3 583,96 рублей ПМР, в том числе: суммы основного долга – 3 302,89 рублей ПМР, пени – 281,07 рублей ПМР.

2. Взыскать с Совместного общества с ограниченной ответственностью «Аргентум» в пользу Муниципального унитарного предприятия «Жилищно-эксплуатационная управляющая компания г. Тирасполя» расходы по уплате государственной пошлины в сумме 72,50 рублей ПМР.

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

Судья

Р.Б. Сливка