

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

ИМЕНЕМ ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Р Е Ш Е Н И Е

« 07 » октября 20 22 г.

Дело № 533/22-10

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 Обществу с ограниченной ответственностью «Казус», г. Тирасполь, ул. Ленина, д. 55, 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: Касай Ю.Г. по доверенности от 15 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 с заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Казус» (далее – ООО «Казус», ответчик) о взыскании задолженности по оплате за техническое обслуживание.

Определением Арбитражного суда ПМР от 01 августа 2022 года исковое заявление принято к производству. Очередное судебное заседание назначено на 07 октября 2022 года (определение от 03 октября 2022 года).

Дело рассмотрено по существу и резолютивная часть решения оглашена 07 октября 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 ООО «Казус» задолженность по оплате за техническое обслуживание за период с 01 сентября 2018 года по 01 июня 2022 года в 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. Ленина, д. 55 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. Начисление пени, в соответствии с пунктом 3 статьи 130 Жилищного кодекса ПМР, на которую ссылается истец, начисляется за несвоевременное внесение платы за жилые помещения и коммунальные услуги, при этом помещение магазина «Дорожный» относится к нежилому фонду и не попадает под действие данной статьи. 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 искимые 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 18 мая 2015 года на основании общего собрания собственников жилья помещений многоквартирного дома по ул. Ленина, д. 55 в г. Тирасполь был заключен Договор № 55/3 управления многоквартирным домом с управляющей компанией – МУП «ЖЭУК г. Тирасполь», общая площадь 1620 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 ООО «Казус» на основании договора № 310 купли-продажи объекта приватизации муниципальной собственности г. Тирасполь от 24 января 2007 года, дополнительных соглашений № 1 от 19 июня 2008 года и № 2 от 13 августа 2008 года к названному договору, зарегистрировано право собственности на объект: часть здания лит. А, состоящая из помещений №№ 15, 16, 17, 18, 29, 30, 31, 32 первого этажа, 116,6 кв.м., по адресу: г. Тирасполь, ул. Ленина, д. 55.

Согласно пункту 1.1. договора № 310 купли-продажи объекта приватизации муниципальной собственности г. Тирасполь от 24 января 2007 года, объект является нежилым помещением, назначение – магазин.

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 жилых помещений в доме №55 по ул. Ленина 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 ООО «Казус», как собственника нежилых помещений, 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.

Ввиду чего, суд отклоняет доводы возражений ответчика в названной части, в том числе связанных с заключением договора управления многоквартирным домом. Многоквартирный жилой дом по ул. Ленина, д. 55 в г. Тирасполь находится под управлением МУП «ЖЭУК г. Тирасполь» (договор № 55/3 от 18 мая 2015 года), бремя содержания и внесения платы 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, основаны на положениях статьи 226 Гражданского кодекса ПМР, пункта 1 статьи 128 Жилищного кодекса ПМР.

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 - 725,74 рублей ПМР (за исключением оплаты освещения подъездов жилого дома), а в остальной части требований (о взыскании задолженности за период с ноября 2015 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. Обоснованный расчет, начисленных ответчику платежей за освещение подъездов жилого дома в 2022 году, суду не представлен.

При названных обстоятельствах, суд не усматривает оснований для удовлетворения требований о взыскании с ответчика неустойки (пени), расчет которой осуществлен за период с 01 сентября 2020 года по 01 июня 2022 года. Обоснованный расчет, начисленной на основании пункта 3 статьи 130 Жилищного кодекса ПМР неустойки, суду не представлен.

Разрешая заявление ответчика о пропуске срока исковой давности, 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 Общества с ограниченной ответственностью «Казус» 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 725,74 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 Общества с ограниченной ответственностью «Казус» задолженности в сумме 4 016,54 рублей ПМР, в том числе: суммы основного долга – 3 671,62 рублей ПМР, пени - 344,92 рублей ПМР.

2. Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Казус» 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