

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

1 февраля 2024 года

Дело № 1099/23-09

г. Тирасполь

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи Шевченко А. А., рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление муниципального унитарного предприятия «ЖЭУК г. Тирасполя» (г. Тирасполь, ул. 1 Мая, д. 116) к обществу с ограниченной ответственностью «Независимое экспертное агентство» (г. Тирасполь, ул. К. Маркса, д. 165, кв. 41) о взыскании задолженности, при участии представителя муниципального унитарного предприятия «ЖЭУК г. Тирасполя» – Кулинич Е. Б. по доверенности от 6 февраля 2023 года, в отсутствие представителя ответчика, надлежаще извещенного о дате, времени и месте судебного заседания (почтовое уведомление № 64 от 21 декабря 2023 года), разъяснив права и обязанности, установленные статьей 25 Арбитражного процессуального кодекса (далее – АПК ПМР), при отсутствии отводов составу суда,

У С Т А Н О В И Л:

Поданное в Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики (далее – Арбитражный суд, суд) исковое заявление муниципального унитарного предприятия «ЖЭУК г. Тирасполя» (далее – истец, МУП «ЖЭУК г. Тирасполя») к обществу с ограниченной ответственностью «Независимое экспертное агентство» (далее – ответчик, ООО «Независимое экспертное агентство», общество) определением от 21 декабря 2023 года принято к производству, судебное заседание назначено на 15 января 2024 года.

Рассмотрение дела откладывалось по основаниям, указанным в соответствующих судебных актах. Определением Арбитражного суда от 25 января 2024 года рассмотрение дела отложено на 1 февраля 2024 года.

В состоявшемся судебном заседании суд, проверяя в порядке статьи 104 АПК ПМР явку лиц, участвующих в деле, установил отсутствие представителя ООО «Независимое экспертное агентство». Копия определения о принятии искового заявления, направленная по месту регистрации ответчика согласно данным государственного реестра юридических лиц, возвращена органом почтовой связи с отметкой «возврат за невостребованием», что в силу подпункта б) пункта 2 статьи 102-3 АПК ПМР считается надлежащим извещением и не препятствует рассмотрению дела в отсутствие ответчика (пункт 2 статьи 108 АПК ПМР).

Дело рассмотрено по существу заявленных требований в судебном заседании, состоявшемся 1 февраля 2024 года, в котором в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 122 АПК ПМР объявлена резолютивная часть. Полный текст мотивированного судебного акта изготовлен 7 февраля 2024 года.

Истец в судебном заседании исковые требования поддержал, просил суд удовлетворить иск, пояснив следующее.

ООО «Независимое экспертное агентство» является собственником части здания лит. А, состоящая из помещений подвала №№ 17,19,20,21,22,23,24,25 общей площадью 97,9 кв.м. (по лицевому счету №2200114 помещение № 0) по ул. 1 Мая д. 40 в г. Тирасполь.

Согласно карте учета муниципального (государственного) имущества, имеющегося у МУП «ЖЭУК г. Тирасполя», многоквартирный жилой дом № 40 по ул. 1 Мая в г. Тирасполе находится на балансе и техническом обслуживании МУП «ЖЭУК г. Тирасполя».

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

В своем исковом заявлении истец ссылается на Решение Тираспольского городского совета народных депутатов от 22 мая 2008 года № 14 21 сессия XXIII созыва «О порядке участия собственников нежилых помещений, размещенных в многоквартирных жилых домах, в содержании общего имущества». Согласно пункту 5 данного акта каждый собственник нежилого помещения обязан соразмерно со своей долей участвовать в техническом обслуживании общего имущества многоквартирного дома, а также в издержках по его содержанию и сохранению. При этом пункт 6 данного акта гласит о том, что участие собственника нежилого помещения в техническом обслуживании общего имущества осуществляется путем внесения платы за техническое обслуживание общего имущества. Согласно пункту 8 названного Решения Тираспольского городского совета народных депутатов плата за обслуживание ежемесячно вносится собственником нежилых помещений за счет организации, осуществляющей эксплуатацию объекта муниципального жилищного фонда, в котором расположено нежилое помещение, по договору с муниципальным образованием г. Тирасполь в сроки, установленные Жилищным кодексом Приднестровской Молдавской Республики для платежей за помещение.

С 1 января 2021 года согласно пункту 1 статьи 128 ЖК 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.

В связи с этим в соответствии с Решением Тираспольского городского совета народных депутатов от 22 мая 2008 года № 14 21 сессия XXIII созыва, а затем пунктом 1 статьи 128 ЖК ПМР производились начисления за техническое обслуживание, а затем по оплате за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории. Согласно начислениям по оплате за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории (плата за техническое обслуживание) за период с 01.07.2019 года по 31.10.2023 года ответчик имеет задолженность перед МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» в сумме 11 570,85 рублей ПМР.

В соответствии с приказом Министерства экономического развития ПМР от 6 апреля 2009 года № 172 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме» собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном жилом доме.

Состав общего имущества в многоквартирном жилом доме определен статьей 2 ЖК ПМР, а также вышеуказанным приказом.

Согласно пункту 1 статьи 55-1 ЖК ПМР доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном жилом доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Приложение № 1 к Приказу Министерства экономического развития ПМР от 8 февраля 2007 года № 79 «Об утверждении Положения о порядке оплаты населением услуг, предоставляемых в жилищном фонде» устанавливает перечень основных работ, выполняемых при оказании услуг по техническому обслуживанию жилищного фонда.

В данном перечне установлено, что работы по содержанию и ремонту жилищного фонда состоят из технического обслуживания и ремонта жилищного фонда, санитарного содержания здания и прилегающих территорий, организационных работ, выполняемых управляющих организаций.

При этом перечень работ, проводимых при техническом обслуживании и ремонте жилищного фонда, подразделяются на техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций здания и технического обслуживания и ремонт его инженерного оборудования.

Управляющая компания г. Тирасполя надлежащим образом осуществляет техническое обслуживание жилого дома № 40 по ул. 1 Мая в г. Тирасполь.

Образовавшаяся задолженность наносит МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» материальный ущерб, в виде неполучения денег в доход предприятия, поскольку данные денежные средства должны использоваться предприятием с целью выполнения работ, предусмотренных вышеуказанным Приказом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 130 ЖК ПМР лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования центрального банка Приднестровской Молдавской Республики, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная с 61 (шестьдесят первого) календарного дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты, произведенной в течение 120 (ста двадцати) календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты либо до истечения 120 (ста двадцати) календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в сто двадцатидневный срок оплата не произведена.

Начиная с 121 (сто двадцать первого) календарного дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты задолженности пени уплачиваются в размере одной сто тридцатой ставки рефинансирования центрального банка Приднестровской Молдавской Республики, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

В связи с несвоевременным осуществлением расчетов за помещение ответчику начислены пени за период с 01.10.2019 года по 31.10.2023 года в размере 2 243,81 рублей ПМР.

На основании изложенного и в соответствии с пунктом 1 статьи 8, статьей 226 ГК ПМР, пунктом 1 статьи 128 ЖК ПМР, на основании Решения Тираспольского городского совета народных депутатов от 22 мая 2008 года № 14 21 сессия XXIII созыва «О порядке участия собственников нежилых помещений, размещенных в многоквартирных жилых домах, в содержании общего имущества», приказа Министерства экономического развития ПМР от 6 апреля 2009 года № 172 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме», приказа Министерства экономического развития ПМР от 8 февраля 2007 года № 79 «Об утверждении Положения о порядке оплаты населением услуг, предоставляемых в жилищном фонде», истец просит суд взыскать с ответчика задолженность по оплате за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории (за техническое обслуживание) за период с 01.07.2019 года по 31.10.2023 года в сумме 11 570,85 рублей ПМР (с учетом пени за период с 01.10.2019 года по 31.10.2023 год в размере 2 243,81 рублей) и расходы по оплате государственной пошлины за рассмотрение настоящего дела.

Ответчик правом предоставления отзыва по существу исковых требований, предоставленным ему статьей 98 АПК ПМР, не воспользовался, явку представителя для участия в судебном заседании не обеспечил.

Арбитражный суд, выслушав представителя истца, исследовав и оценив доказательства, представленные в материалы дела, установил наличие оснований для частичного удовлетворения искового заявления на основании следующего.

МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» просит взыскать с ответчика, как собственника нежилого помещения, задолженность по оплате за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории (за техническое обслуживание) за период с 01.07.2019 года по 31.10.2023 года в сумме 11 570,85 рублей ПМР (с учетом пени за период с 01.10.2019 года по 31.10.2023 год в размере 2 243,81 рублей).

Имеющиеся в материалах дела расчеты исковых требований подтверждают, что МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» начислена задолженность ООО «Независимое экспертное агентство» с июля 2019 года.

Плата за работы по техническому обслуживанию, о взыскании которой заявлено истцом, исходя из Приказа Министерства экономического развития ПМР от 8 февраля 2007 года № 79 «Об утверждении Положения о порядке оплаты населением услуг, предоставляемых в жилищном фонде» к нему, входит в состав платы за работы по содержанию и ремонту жилищного фонда.

Плата за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории в силу подпункта а) пункта 2 статьи 125 ЖК ПМР входит в структуру платежей за жилое помещение.

Обязанность собственников нежилых помещений в многоквартирном доме по внесению платы за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории предусмотрена в ЖК ПМР с 01 января 2021 года – момент вступления в законную силу Закона Приднестровской Молдавской Республики от 23 июля 2020 года №101-ЗИД-VI «О внесении изменения и дополнения в Жилищный кодекс Приднестровской Молдавской Республики».

Так, с 01 января 2021 года согласно части третьей пункта 1 статьи 128 ЖК 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.

До 01 января 2021 года в ЖК ПМР не были закреплены обязанности собственников нежилых помещений по внесению платы за содержание и ремонт жилищного фонда, следовательно, и за техническое обслуживание.

Вместе с этим в указанный период действовало Решение Тираспольского городского совета народных депутатов 21 сессии XXIII созыва от 22 мая 2008 года № 14 «О порядке участия собственников нежилых помещений, размещённых в многоквартирных жилых домах, в содержании общего имущества», опубликованное в газете «Днестровская правда» № 59 от 31 мая 2008 года.

Изучив данное Решение, в том числе с учётом сведений, содержащихся в письме Тираспольского городского Совета народных депутатов (исх. № 01-09/19 от 12 января 2023 года), Арбитражный суд установил, что такое содержит не только тарифы за техническое обслуживание общего имущества многоквартирного жилого дома, но и основания для их начисления, а также сроки их внесения, в том числе собственниками нежилых помещений. На момент рассмотрения настоящего спора данное Решение не отменено.

В силу пункта 8 Положения о порядке участия собственников нежилых помещений в содержании общего имущества многоквартирного жилого дома, являющегося Приложением № 1 к указанному выше Решению, плата за техническое обслуживание вносится собственником нежилых помещений по договору с управляющей компанией.

В то же время, как следует из материалов дела и пояснений представителя истца, между сторонами спора не заключен соответствующий договор на техническое обслуживание.

Таким образом, Арбитражный суд считает, что Решение Тираспольского городского совета народных депутатов 21 сессии XXIII созыва от 22 мая 2008 года № 14 «О порядке участия собственников нежилых помещений, размещённых в многоквартирных жилых домах, в содержании общего имущества» не является основанием для внесения платежей за техническое обслуживание при отсутствии соответствующего договора, который не заключался с ответчиком.

На основании установленных обстоятельств и применённых к ним норм права Арбитражный суд приходит к выводу о доказанности истцом наличия правовых оснований для возникновения у ответчика обязанности по внесению платы за техническое обслуживание только с 01 января 2021 года. Доказательства исполнения обществом

обязанности, предусмотренной частью третьей пункта 1 статьи 128 ЖК ПМР, в материалах дела отсутствуют.

В то же время наличие правовых оснований для внесения обществом платы за техническое обслуживание в период с 01.07.2019 года по 31.12.2020 года МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» не доказано (пункт 1 статьи 45 АПК ПМР).

Таким образом, Арбитражный суд приходит к выводу о том, что исковое требование МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» о взыскании с ООО «Независимое экспертное агентство» задолженности за техническое обслуживание подлежит удовлетворению в части начисленной задолженности с 01 января 2021 года по 31 октября 2023 года в сумме 8 415,25 рублей.

МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» также заявлено исковое требование о взыскании с общества пени за период с 01.10.2019 года по 31.10.2023 года в размере 2 243,81 рублей ПМР. Рассматривая данное требование, Арбитражный суд исходил из следующего.

В силу пункта 1 статьи 347 ГК ПМР в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения должник обязан уплатить кредитору денежную сумму – неустойку (штраф, пеня), определенную законом или договором.

В соответствии с пунктом 3 статьи 130 ЖК ПМР лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования центрального банка Приднестровской Молдавской Республики, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная с 61 (шестьдесят первого) календарного дня, следующего за днём наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты, произведённой в течение 120 (ста двадцати) календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты либо до истечения 120 (ста двадцати) календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в шестидесятидневный срок оплата не произведена.

Начиная с 121 (сто двадцать первого) календарного дня, следующего за днём наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты задолженности пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования центрального банка Приднестровской Молдавской Республики, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

Однако ввиду того, что истцом не доказана просрочка исполнения обязательства со стороны ответчика, а именно факт несвоевременности им внесения платы за жилое помещение за период с 01 октября 2019 года по 31 декабря 2020 года, отсутствуют правовые основания для начисления пени в указанный период. Таким образом, Арбитражный суд приходит к выводу о том, что исковое требование МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» о взыскании с ООО «Независимое экспертное агентство» задолженности за техническое обслуживание подлежит удовлетворению также в части начисленной пени с июня 2021 года по 31 октября 2023 года в сумме 1 144,23 рубля.

При таких обстоятельствах Арбитражный суд считает, что исковое требование МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» о взыскании с ООО «Независимое экспертное агентство» задолженности за техническое обслуживание подлежит удовлетворению в части, а именно с 01 января 2021 года по 31 октября 2023 года в сумме 9 559,48 рублей, из которых основной долг – 8 415,25 рублей, пеня – 1 144,23 рубля. В остальной части исковое заявление МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» подлежит оставлению без удовлетворения.

Согласно материалам дела МУП «ЖЭУК», обращаясь в Арбитражный суд, оплатил государственную пошлину в общей сумме 2 033 рубля 39 копеек, что подтверждается платежными поручениями № 22262 от 28 ноября 2023 года и № 22584 от 20 декабря 2023 года.

Учитывая результаты рассмотрения настоящего дела и применяя пункт 1 статьи 84 АПК ПМР, Арбитражный суд приходит к выводу о том, что расходы по уплате государственной пошлины в сумме 621 рубль 37 копеек подлежат взысканию с ответчика в пользу истца. Размер государственной пошлины при принятии настоящего решения рассчитан с учётом положений статьи 9-1 Закона ПМР «О государственной пошлине», в соответствии с которой с 01 января 2024 года к сумме государственной пошлины,

подлежащей уплате в республиканский бюджет по делам, рассматриваемым в Арбитражном суде, применяется коэффициент в размере 1,3.

Излишне уплаченная государственная пошлина подлежит возврату истцу из республиканского бюджета на основании подпункта 1) пункта 4 статьи 6 Закона ПМР «О государственной пошлине».

Арбитражный суд Приднестровской Молдавской Республики, руководствуясь пунктом 1 статьи 84, статьями 113-117 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики,

Р Е Ш И Л:

1. Исковое заявление муниципального унитарного предприятия «ЖЭУК г. Тирасполя» удовлетворить частично.

2. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Независимое экспертное агентство» в пользу муниципального унитарного предприятия «ЖЭУК г. Тирасполя» задолженность по оплате за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории (за техническое обслуживание) в размере 9 559,48 рублей, из которых основной долг – 8 415,25 рублей, пеня – 1 144,23 рублей с перечислением на р/с 2211210000000042 в ОАО «Эксимбанк».

3. В остальной части оставить исковые требования муниципального унитарного предприятия «ЖЭУК г. Тирасполя» без удовлетворения.

4. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Независимое экспертное агентство» в пользу муниципального унитарного предприятия «ЖЭУК г. Тирасполя» расходы по оплате государственной пошлины в размере 621,37 рублей с перечислением на р/с 2211210000000042 в ОАО «Эксимбанк».

5. Возвратить муниципальному унитарному предприятию «ЖЭУК г. Тирасполя» из республиканского бюджета государственную пошлину в размере 1 273,05 рублей на основании выданной судом справки.

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

**Судья Арбитражного суда
Приднестровской Молдавской Республики**

Шевченко А. А.