



## 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)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ кассационной инстанции Арбитражного суда

12 марта 2024 г.

№13/24-08к

г. Тирасполь

по делу №1100/23-09

Суд кассационной инстанции Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики в составе судьи, первого заместителя Председателя Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики О.А. Шидловской, рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Акула» (г. Тирасполь, ул. Юности, д. 10/4) на Решение Арбитражного суда ПМР от 05 февраля 2024 года по делу №1100/23-09 (судья А.А. Шевченко), возбужденному по исковому заявлению Муниципального унитарного предприятия «ЖЭУК г. Тирасполя» (г. Тирасполь, ул. 1 Мая, д. 116) к Обществу с ограниченной ответственностью «Акула» о взыскании долга и пени, при участии представителя ООО «Акула» – Дмитриевой Л.М. (директор согласно данным ГРЮЛ по состоянию на 12.03.2024г.) и представителя МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» – Кулинич Е.Б. (по доверенности от 01.02.2024 г. №01-05/95и),

**установил:** муниципальное унитарное предприятие «ЖЭУК г. Тирасполя» (далее – истец, МУП «ЖЭУК г. Тирасполя») обратилось в Арбитражный суд ПМР с иском заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Акула» (далее – ответчик, ООО «Акула», податель жалобы) о взыскании долга и пени.

Решением от 05 февраля 2024 года по делу №1100/23-09 суд удовлетворил требования истца, взыскав с ответчика в его пользу 44 114,23 рублей, из которых: 36 655,92 рублей – сумма долга, 7 458,31 рублей – сумма пени, 2 423,94 рублей – возмещение расходов по оплате государственной пошлины.

ООО «Акула», не согласившись с принятым решением, обратилось в Арбитражный суд ПМР с кассационной жалобой, в которой просит указанный судебный акт отменить.

28 февраля 2024 года суд кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР принял кассационную жалобу к своему производству и назначил дело к судебному разбирательству на 12 марта 2024 года, о чем вынес соответствующее определение.

Кассационная жалоба рассмотрена по существу, и резолютивная часть судебного акта оглашена лицам, участвующим в деле, 12 марта 2024 года. Полный текст Постановления изготовлен 18 марта 2024 года.

**ООО «Акула»** находит оспариваемое решение суда первой инстанции незаконным, необоснованным и подлежащим отмене по следующим основаниям.

С точки зрения ответчика, МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» не имеет право требовать с ООО «Акула» оплату услуг за содержание общего имущества многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Тирасполь, ул. Юности, 10/4, поскольку налоги за пользование земельным участком, предоставленным обществу на основании свидетельства о государственной регистрации права долгосрочного пользования на земельный участок от 28

июня 2010 года, ООО «Акула» оплачивает в доход государства. По мнению подателя кассационной жалобы, при вынесении решения суд не дал оценку этому обстоятельству дела.

Податель жалобы также посчитал необходимым указать, что, по его мнению, суд не выяснил, исходя из какой именно площади объекта, принадлежащего ответчику, истец рассчитал задолженность по оплате за содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории (техническое обслуживание) за период с 01 марта 2020 года по 31 октября 2023 года в сумме 44 114,23 рублей, в виду чего пришел к неправильному выводу, согласившись с размером суммы задолженности, рассчитанной истцом, несмотря на доказательства, представленные ответчиком.

По мнению ответчика, изложенному в дополнении к кассационной жалобе, МУП «ЖЭУК г. Тирасполь» вправе был взыскать задолженность по оплате за содержание здания и придомовой территории (плата за техническое обслуживание), находящегося по адресу: г. Тирасполь, ул. Юности №10/4, принадлежащего на праве собственности ООО «Акула», за период с 01 марта 2020 года по 01 марта 2023 года, лишь за обслуживание подвального помещения, площадью 173 кв.м. Остальные помещения, входящие в объект собственности ООО «Акула», истец, по мнению подателя жалобы, не обслуживает и не ремонтирует, поскольку таковые не имеют отношения непосредственно к жилому дому №10/4 и не находятся на балансе истца.

В судебном заседании директор ООО «Акула» поддержала доводы, изложенные в кассационной жалобе и дополнении к таковой, и просила ее удовлетворить, решение Арбитражного суда ПМР от 05 февраля 2024 года по делу №1100/23-09 отменить.

МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» в порядке ст. 143 АПК ПМР представило письменный отзыв по существу кассационной жалобы, в соответствии с которым полагает обжалуемое решение суда первой инстанции законным и обоснованным, а основания для его отмены отсутствующими.

По мнению истца, доводы ответчика об отсутствии у МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» оснований требовать с него оплату за услуги на содержание общего имущества многоквартирного жилого дома не соответствуют нормам действующего законодательства, а именно: п. 1 ст. 128 ЖК ПМР, Приложению № 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».

Ни одна из перечисленных в упомянутых законодательных актах услуг, подчеркнул истец, не включает в себя налог на землю, как ошибочно считает податель жалобы. Работы по содержанию и ремонту жилищного фонда, возлагаемые на истца, состоят из технического обслуживания и ремонта жилищного фонда, санитарного содержания здания и прилегающих территорий, организационных работ, выполняемых управляющими организациями, отметил истец.

С точки зрения МУП «ЖЭУК г. Тирасполя», довод ответчика о неверном указании площади, согласно которой осуществлялось начисление истцом установленных платежей, не соответствует действительности, носит необоснованный характер и противоречит имеющимся в материалах дела доказательствам. Согласно заключенному между МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» и ООО «Акула» Договору от 28 апреля 2016 года №3191006 площадь помещения составляла 566,20 кв.м, договор был подписан сторонами без замечаний, возражения со стороны ООО «Акула» в отношении площади в адрес МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» не поступал, указал истец.

Представитель МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» просила в судебном заседании решение суда оставить без изменения, а кассационную жалобу ООО «Акула» – без удовлетворения.

Рассмотрев материалы дела, **суд кассационной инстанции**, осуществив проверку обжалуемого решения на предмет правильности применения норм материального и процессуального права по доводам кассационной жалобы, а равно проверив решение в полном объеме на предмет законности и обоснованности в порядке п. 2 ст. 149 АПК ПМР, не усматривает оснований для отмены решения суда первой инстанции, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела (карта учета государственного (муниципального) имущества) и установлено судом первой инстанции, на балансе МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» находится многоквартирный жилой дом №10/4, расположенный по ул. Юности в г. Тирасполе, в отношении которого предприятие осуществляет техническое обслуживание

(содержание и ремонт жилищного фонда, санитарное содержание здания и придомовой территории, включающие в себя услуги (работы) по управлению многоквартирным жилым домом, содержание и ремонт общего имущества и придомовой территории).

ООО «Акула», в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, является собственником недвижимого имущества, включающего: часть здания лит. А (с подвалом лит. А, пристройкой лит. А1), состоящее из помещений №№ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 подвала, помещений №№ 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32 первого этажа лит. А, помещений №№ 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 лит. А1, лит. А – 393,4 кв.м, лит. А1 – 351,9 кв.м, помещения подвала – 173 кв.м, расположенного по адресу: г. Тирасполь, ул. Юности, д. 10/4, условный номер: 01-4/792-10/4-00(1).

Истец выполнял свои обязанности по техническому обслуживанию общего имущества указанного многоквартирного жилого дома. Претензий по объему и качеству оказанных услуг от ответчика не поступало.

При этом ответчик обязанности по оплате оказанных услуг в полном объеме не исполнил, в связи с чем за период с 01 марта 2020 года по 31 октября 2023 года у него образовалась задолженность, размер которой, согласно расчету, представленному истцом, составил 36 655,92 рублей. За просрочку оплаты истец начислил ответчику 7 458,31 рублей неустойки за указанный период в соответствии с п. 3 ст. 130 ЖК ПМР.

Претензия от 26 сентября 2023 года № 01-05/594и, направленная истцом ответчику, оставлена без удовлетворения.

Уклонение ООО «Акула» от оплаты указанной задолженности послужило основанием для обращения истца в суд с рассматриваемыми требованиями.

Суд первой инстанции, удовлетворяя требования истца, пришел к выводу о доказанности им наличия правовых оснований для возникновения у ответчика обязанности по внесению платы за техническое обслуживание.

Оспаривая решение суда первой инстанции по мотивам, изложенным в кассационной жалобе, ответчик указывает, что решение суда незаконное и необоснованное.

Кассационная инстанция не усматривает оснований для признания доводов подателя кассационной жалобы обоснованными, в силу следующего.

Так, порядок участия собственников нежилых помещений в содержании общего имущества многоквартирного жилого дома в период до 01 января 2021 года определялся в соответствии с 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 мая 2008 года Начиная с 01 января 2021 года соответствующая обязанность закреплена ст. 128 ЖК ПМР.

Согласно указанным нормативным правовым актам (п. 5 названного Положения, ч. 3 п. 1 ст. 128 ЖК ПМР) собственники нежилых 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 соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении недвижимого имущества, расположенного по адресу: г. Тирасполь, ул. Юности, д. 10/4, и принадлежащего на праве собственности ответчику, размер площади нежилых помещений в многоквартирном доме, техническое обслуживание которого осуществляет истец, составляет, вопреки доводам ООО «Акула» 566,2 кв.м, как указано в расчете, представленном МУП «ЖЭУК г. Тирасполя».

Соответственно ответчик как собственник нежилых помещений в многоквартирном жилом доме наравне с другими владельцами помещений в нем, является потребителем комплекса услуг и работ, выполняемых истцом в процессе содержания и технического обслуживания дома и на нем лежит обязанность по их оплате в размере, определяемом соразмерно площади нежилых помещений в размере 566,2 кв.м.

Никаких доказательств оплаты ООО «Акула» услуг, оказываемых истцом, за спорный период в материалы дела не представлено, в связи с чем, суд первой инстанции правомерно

удовлетворил требование о взыскании с общества задолженности за период с 01 марта 2020 года по 31 октября 2023 года в размере 36 655,92 рублей.

Равно правомерным находит кассационная инстанция взыскание судом с ответчика в пользу МУП «ЖЭУК г. Тирасполя» неустойки за период с 01 сентября 2020 года по 31 октября 2023 года в заявленном размере, поскольку требование истца соответствует положениям ст. 347 ГК ПМР и п. 3 ст. 130 ЖК ПМР.

Мнение ответчика о том, что при вынесении оспариваемого решения суд первой инстанции не дал оценку его доводу относительно уплаты ООО «Акула» налогов за пользование земельным участком, предоставленным обществу на основании свидетельства о государственной регистрации права долгосрочного пользования на земельный участок от 28 июня 2010 года, кассационная инстанция находит подлежащим отклонению за необоснованностью.

Так, из мотивировочной части Решения от 05 февраля 2024 года по настоящему делу следует, что указанный довод ответчика отклонен судом как неотносимый к предмету иска МУП «ЖЭУК г. Тирасполя». Оснований для переоценки данного кассационная инстанция не усматривает.

В сложившейся ситуации кассационная инстанция полагает, что фактические обстоятельства, имеющие существенное значение для рассмотрения дела, установлены судом первой инстанции на основании полного и всестороннего исследования имеющихся материалов дела, им дана надлежащая правовая оценка.

Нарушений норм процессуального права, допущенных судом первой инстанции, которые могли бы привести к вынесению неправильного решения и послужить основанием для отмены судебного акта (пункт 2 статьи 152 АПК ПМР), кассационной инстанцией не усматривается.

Не усматривает суд кассационной инстанции и нарушений норм процессуального права, являющихся безусловным основанием к отмене решения суда первой инстанции в силу пункта 3 статьи 152 АПК ПМР.

Таким образом, суд кассационной инстанции полагает, что правовые основания для удовлетворения кассационной жалобы и отмены обжалуемого судебного акта отсутствуют, в связи с чем, кассационную жалобу следует оставить без удовлетворения.

Руководствуясь подпунктом 1) статьи 151, статьей 153 Арбитражного процессуального кодекса Приднестровской Молдавской Республики, суд кассационной инстанции Арбитражного суда ПМР

#### **Постановил:**

Оставить решение Арбитражного суда Приднестровской Молдавской Республики от 05 февраля 2024 года по делу №1100/23-09 без изменения, а кассационную жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Акула» без удовлетворения.

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

Судья,  
Первый заместитель Председателя  
Арбитражного суда ПМР

О.А. Шидловская