

Решение по делу № 012/01/10-408/2021

о нарушении антимонопольного законодательства

*Резолютивная часть решения оглашена 26 октября 2021 года*

*В полном объеме решение изготовлено 03 ноября 2021 года*

Комиссия Марийского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства Российской Федерации в составе:

<...> – заместитель руководителя- начальник отдела, председатель Комиссии;

<...> – ведущий специалист-эксперт отдела аналитической работы и контроля хозяйствующих субъектов, член Комиссии,

<...> – специалист-эксперт отдела аналитической работы и контроля хозяйствующих субъектов, член Комиссии,

рассмотрев дело № 012/01/10-408/2021, возбужденное в отношении Республиканского фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий (далее – Фонд) по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в **необоснованном требовании у ООО «Алекса» осуществлять плату за капитальный ремонт, в присутствии представителя Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл, < ... > по доверенности, представителя Республиканского фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл (далее – Фонд)** <...>.

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл (далее – Марийское УФАС России) поступило заявление ООО «Алекса» о наличии в действиях Фонда признаков нарушения антимонопольного законодательства, выразившегося в **необоснованном требовании у ООО «Алекса» осуществлять плату за капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном жилом доме.**

Из содержания заявления следует, что Фонд выставляет квитанции об оплате взносов на капитальный ремонт по нежилому помещению № 3, обосновывая свои требования частью 1 статьи 169 ЖК РФ.

Однако ООО «Алекса» полагает, что не является участником долевой собственности и собственником имущества в многоквартирном доме. Соответственно не обязано уплачивать платежи на ремонт общего имущества. С предъявленными квитанциями общество не согласно, взносы не оплачивает, считает, что нежилое помещение № 3, представляет собой отдельное здание-кафе, которое конструктивно располагается стена к стене с многоквартирным жилым домом по адресу: РМЭ, гор. Козьмодемьянск, ул. Учебная, д. 1, имеет отдельный фундамент, вход и крышу, и не является единым с многоквартирным жилым домом, общего имущества не имеет, имеет лишь один юридический адрес. Обслуживание и капитальный ремонт нежилого помещения производит самостоятельно и за счет средств ООО «Алекса».

Фонд на заседании Комиссии Марийского УФАС России факт нарушения антимонопольного законодательства не признал, указал, что в силу ч. 3 ст. 169 ЖК РФ, ст. 3. Закона Республики Марий Эл от 20.09.2013 № 35-З «О регулировании отдельных отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл» обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев начиная с месяца следующего за месяцем, в котором была официально утверждена региональная программа капитального ремонта, в которую включен многоквартирный дом. ООО «Алекса» является собственником нежилого помещения, находящегося по адресу: РМЭ, г. Козьмодемьянск, ул. Учебная, д. 1, пом. 3, кад. № 12:17:010203:282, общей площадью 187,6 кв.м. Постановлением Правительства Республики Марий Эл от 31.12.2013 № 4608 утверждена республиканская адресная программа «Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» на 2014-2046 (далее – республиканская адресная программа), в которую включен данный многоквартирный дом. При этом, согласно выписке из ЕГРН, помещение III относится к многоквартирному жилому дому не имеет литерного обозначения, статуса «здание», имеет один адрес и расположено на едином земельном участке с разрешенным видом использования «для размещения многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями». Перечень хозяйствующих субъектов, которым выставляется плата за **капитальный ремонт определяется Фондом, на основании сведений, содержащихся в ЕГРН.**

Способ формирования фонда капитального ремонта в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: РМЭ, г. Козьмодемьянск, ул. Учебная, д. 1, определен постановлением администрации МО «Город Козьмодемьянск» от 14.08.2014 № 221-р на счете

Фонда. Следовательно, по мнению фонда, с 01.10.2014 у ООО «Алекса» возникла обязанность вносить взносы на капитальный ремонт региональному оператору. Основанием возникновения обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт является включение помещения в составе многоквартирного дома в региональную программу. При этом, направление платежного документа собственнику помещения в многоквартирном жилом доме, включенного в региональную программу капитального ремонта, является обязанностью регионального оператора в силу закона. Фонд вправе подать заявление об исключении объекта ООО «Алекса» из республиканской адресной программы. Вместе с тем, Фонд указал, что начисление платы за капитальный ремонт общего имущества осуществлялось до октября 2021 г.. Основаниями для прекращения начисления платы за капитальный ремонт являются внесение изменений в ЕГРН в части изменения статуса нежилого помещения из «помещения» в «здание».

Кроме того, администрацией ГО «Город Козьмодемьянск» письмом от 22.03.2021 исх. № 925 указано, что в площадь многоквартирного жилого дома, помещение, принадлежащее ООО «Алекса», не включено.

Определением об отложении рассмотрения дела № 012/01/10-408/2021 о нарушении антимонопольного законодательства и привлечении заинтересованных лиц от 30.09.2021 (исх. № 03-24/246) к участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечено Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл, Администрацию ГО «Город Козьмодемьянск».

Из письменных пояснений строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл следует, что постановлением Правительства Республики Марий Эл от 29.09.2021 № 404 «О внесении изменения в постановление Правительства Республики Марий Эл от 31.12.2013 № 460» утверждены изменения, внесенные в республиканскую адресную программу. В рамках актуализации адресной программы произведена корректировка площади многоквартирного жилого дома, в связи с чем площадь составляет 1015 кв.м. Сведения о жилых и нежилых помещениях в указанной площади не выделены. Указанная в программе площадь не является источником для начисления собственникам помещений взносов на капитальный ремонт. Начисление взносов по каждому собственнику жилого и нежилого помещения осуществляется с учетом данных ЕГРН. Сведения о собственниках определяется Фондом самостоятельно.

Администрация ГО «Город Козьмодемьянск» в письменных пояснениях указала, что сведения о нежилых помещениях многоквартирного жилого дома в Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Марий Эл направлено письмами от 22.03.2021 исх. № 925 от 14.09.2021 исх. № 2941 для внесения изменений в республиканскую адресную программу.

Комиссия Марийского УФАС России, исследовав представленные документальные доказательства и выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, установила следующее.

**В соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо неопределенного круга потребителей.**

Для квалификации действий хозяйствующего субъекта по [статье 10](#) Закона о защите конкуренции необходимо доказать, что на соответствующем товарном рынке он занимает доминирующее положение, совершил действие (бездействие), характеризующееся как злоупотребление этим положением и это привело (создало угрозу) к ограничению конкуренции или ущемлению прав лиц.

Приведенный в указанной норме перечень действий, которые могут быть признаны нарушением антимонопольного законодательства, не является исчерпывающим.

Из системного толкования статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 10 Закона о защите конкуренции следует, что для квалификации действий (бездействия) как злоупотребляющих доминирующим положением достаточно любого из перечисленных последствий, а именно ограничение конкуренции или ущемление прав лиц.

Следовательно, для состава указанного правонарушения необходимы следующие условия: доминирующее положение хозяйствующего субъекта на соответствующем товарном рынке, действие хозяйствующего субъекта и наступление одного из перечисленных последствий.

**В силу статьи 5 Закона о защите конкуренции доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта (группы лиц) или нескольких хозяйствующих субъектов (групп лиц) на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту (группе лиц) или таким хозяйствующим субъектам (группам лиц) возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке, и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам.**

Согласно пункту 3 части 1 статьи 167 ЖК РФ органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, которые направлены на обеспечение своевременного проведения

капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, и которыми создается региональный оператор, решается вопрос о формировании его имущества, утверждаются учредительные документы регионального оператора, устанавливается порядок деятельности регионального оператора, порядок назначения на конкурсной основе руководителя регионального оператора.

В соответствии с частью 2 статьи 178 ЖК РФ региональный оператор создается субъектом Российской Федерации, и им может быть создано несколько региональных операторов, каждый из которых осуществляет деятельность на части территории такого субъекта Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 180 ЖК РФ функциями регионального оператора являются:

1) аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах регионального оператора;

2) открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета. Региональный оператор не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме в открытии на свое имя такого счета;

3) осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

4) финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, в пределах средств этих фондов капитального ремонта с привлечением при необходимости средств, полученных из иных источников, в том числе из бюджета субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета;

5) взаимодействие с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора;

6) иные предусмотренные данным Кодексом, законом субъекта Российской Федерации

Федерации и учредительными документами регионального оператора функции.

В соответствии с постановлением Правительства Республики Марий Эл от 18.10.2013 № 321 «О создании Республиканского фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл» деятельность по обеспечению своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Марий Эл, осуществляется Республиканским фондом капитального ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме на территории Республики Марий Эл.

**Республиканский фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл создан Приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл от 11.03.2014 № 126 «О государственной регистрации Республиканского фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл» в соответствии со статьей 118 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 178 Жилищного кодекса Российской Федерации, Закона Республики Марий Эл от 20.09.2013 № 35-З «О регулировании отдельных отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл», Постановлением Правительства Республики Марий Эл от 18.10.2013 № 321 «О создании Республиканского фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Республики Марий Эл» как не имеющая членства некоммерческая организация, преследующая общественно полезные цели, предусмотренные действующим законодательством, и является специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность в качестве регионального оператора, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Марий Эл, а также на реализацию иных функций в сфере жилищно-коммунального хозяйства, энергосбережения и повышения энергетической эффективности Республики Марий Эл, предусмотренных действующим законодательством и уставом Фонда.**

Согласно п. 1.1. Устава Республиканский фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл (далее - Фонд) создан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, статьей 178 Жилищного кодекса Российской Федерации, Законом Республики Марий Эл от 20 сентября 2013 года. № 35-З «О регулировании отдельных отношений по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на

территории Республики Марий Эл», постановлением Правительства Республики Марий Эл от 18.10.2013 № 321 «О создании Республиканского фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Республики Марий Эл» как не имеющая членства некоммерческая организация, преследующая общественно полезные цели, предусмотренные действующим законодательством, и является специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность в качестве регионального оператора, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Республики Марий Эл, а также на реализацию иных функций в сфере жилищно -коммунального хозяйства, энергосбережения и повышения энергетической эффективности Республики Марий Эл, предусмотренных действующим законодательством и данным уставом.

**В силу п. 2.2 Устава к функциями Фонда относится аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах, в отношении которых фонды капитального ремонта формируются на счете, счетах Фонда.**

Согласно проведенному Марийским УФАС России анализу состояния конкурентной среды на рынке организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах следует, что Республиканский фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл занимает доминирующее положение в границах Республики Марий Эл.

**Таким образом, на Республиканский фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл возложена обязанность по соблюдению требований антимонопольного законодательства.**

В соответствии со [статьей 210](#) Гражданского кодекса Российской Федерации собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу [статьи 249](#) Гражданского кодекса Российской Федерации каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Отношения в сфере проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах урегулированы Жилищным [кодексом](#) Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее - ЖК РФ).

Согласно [части 1 статьи 39](#) Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на

содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника ([часть 2 статьи 39](#) Жилищного кодекса Российской Федерации).

В силу [пункта 2 части 2 статьи 154](#) Жилищного кодекса Российской Федерации взнос на капитальный ремонт включен в плату за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме.

В соответствии с [частью 1 статьи 158](#) Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме ([часть 1 статьи 169](#) Жилищного кодекса Российской Федерации).

Таким образом, собственник нежилого (жилого) помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы на содержание общего имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Однако Фонд при осуществлении действий по выставлению счетов на оплату капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах не учел следующие обстоятельства.

Из анализа пункта 6 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» следует, что здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии издан Приказ от 12.12.2014 № 2018-ст «О принятии и введении в действие общероссийского классификатора основных фондов (ОКОФ) ОК 013-2014 (СНС 2008)», согласно которому группировка «Здания (кроме жилых)



и сооружения, расходы на улучшение земель» включает три группировки: «Здания (кроме жилых)», «Сооружения», «Расходы на улучшение земель».

К группировке «здание (кроме жилых)» относятся нежилые здания целиком или их части, не предназначенные для использования в качестве жилья и представляющие собой архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и пр.) для труда, социально-культурного обслуживания населения, хранения материальных ценностей и т.п. К данному виду основных фондов также относятся дебаркадеры с возведенными на них зданиями и аналогичные «плавающие» здания. В состав нежилых зданий и их частей включается также арматура, устройства и оборудование, которые являются их неотъемлемыми частями, а также исторические памятники, идентифицируемые прежде всего, как нежилые, т.е. общая полезная площадь нежилых помещений которых занимает не менее 50% от всей полезной жилой и нежилой площади.

Нежилыми зданиями могут являться такие объекты, как склады, гаражи и промышленные здания, коммерческие (торговые) здания, здания для проведения развлекательных мероприятий, гостиницы, рестораны, школы, больницы, тюрьмы и т.д.

В случаях, когда различные помещения одного и того же здания (включая помещения, встроенные в здания) имеют различных собственников (в том числе при приватизации квартир) или используются для различных видов деятельности, объектами классификации могут быть отдельные помещения.

В состав зданий входят коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации, как то: система отопления, включая котельную установку для отопления (если последняя находится в самом здании); внутренняя сеть водопровода, газопровода и водоотведения со всеми устройствами и оборудованием; внутренняя сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой, внутренние телефонные и сигнализационные сети, вентиляционные устройства общесанитарного назначения, подъемники и лифты.

Объектом классификации данного вида основных фондов является каждое отдельно стоящее здание. Если здания примыкают друг к другу и имеют общую стену, но каждое из них представляет собой самостоятельное конструктивное целое, они считаются отдельными объектами.

Наружные пристройки к зданию, имеющие самостоятельное хозяйственное значение, отдельно стоящие здания котельных, а также надворные постройки (склады, гаражи, ограждения, сараи, заборы, колодцы и прочее) являются самостоятельными объектами.

Из положения Приказа Минземстроя России от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» следует, что под строением понимают отдельно

построенное здание, дом, состоящие из одной или нескольких частей, как одно целое, а также служебные строения. Признаками единства здания служат: фундамент и общая стена с сообщением между частями независимо от назначения последних и их материала; при отсутствии сообщения между частями одного здания признаками единства могут служить общее назначение здания, однородность материала стен, общие лестничные клетки, единое архитектурное решение.

Согласно пункту 5 постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В соответствии с пунктом 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» к общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

В соответствии с приложением № 1 к Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя России от 04.08.1998 № 37, признаками единства здания

являются:

- фундамент и общая стена с сообщением между частями независимо от назначения последних и их материала;
- общее назначение здания, однородность материала стен, общие лестничные клетки, единое архитектурное решение (при отсутствии сообщения между частями одного здания).

Из содержания названной нормы следует, что к признакам единства здания следует отнести и единую внутридомовую инженерную сеть, то есть подключение потребляющего оборудования, встроенного (пристроенного) помещения к инженерным сетям многоквартирного жилого дома.

В рамках рассмотрения дела Марийским УФАС России установлено, что ООО «Алекса» принадлежит на праве собственности нежилое помещение III, назначение: нежилое, общей площадью 187, 6 кв.м., этаж 1 адрес: Республика Марий Эл. г. Козьмодемьянск, ул. Учебная, д. 1, пом. III, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 17.12.2012 сделана запись регистрации № 12-12-04/048/2012-592, не является частью многоквартирного жилого дома, а представляет самостоятельный объект недвижимости по следующим основаниям.

На основании решения № 2с/2020 от 24.01.2020 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: РМЭ, г. Козьмодемьянск, ул. Учебная, д. 1, между ООО «Управляющая организация» и собственниками помещений заключен договор на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. В данном многоквартирном жилом доме располагаются встроенные нежилые помещения, собственниками которых выступают Зайцева М.Н., Ефимова Ф.А. Плата за указанные помещения вносится на основании решения общего собрания и заключенных договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме. При этом, договорные отношения у ООО «Управляющая организация» с ООО «Алекса» отсутствуют.

Нежилое помещение, собственником которого является ООО «Алекса», имеет отдельный ввод электрической энергии, холодного водоснабжения. К общедомовой системе отопления данное помещение не присоединено. Нежилое помещение является пристроенным, имеет отдельный вход.

Более того, администрация городского округа «Город Козьмодемьянск» в письменных пояснениях от 22.06.2020 № 2062 указала, что многоквартирный дом, расположенный по адресу: Республика Марий Эл, г. Козьмодемьянск, ул. Учебная, д. 1, добавлен в реестр объектов жилищного фонда (далее – ОЖФ) в ГИС ЖКХ в 2016 году. При добавлении данного дома была установлена связь ОЖФ с информацией из Росреестра.

В настоящее время администрацией ГО «Город Козьмодемьянск» по многоквартирному дому № 1 по улице Учебная внесены изменения в ГИС ЖКХ согласно техническому паспорту на МКД, а именно, уточнена информация об общей площади многоквартирного жилого дома, общей площади жилых помещений, общей площади нежилых помещений, а также исключено нежилое помещение № III.

Также ПАО «ТНС энерго Марий Эл» совместно с представителем обслуживающей организации ООО «Жилищная управляющая организация», директором ООО «Алекса» проведен осмотр кафе-бара «Калипсо».

В результате внешнего и внутреннего визуального осмотра нежилого помещения III и многоквартирного дома установлено, что признаки единства нежилого помещения отсутствуют.

Кроме того, ООО «Алекса» заключены самостоятельные договоры с поставщиками услуг и коммунальных ресурсов, управляющая компания не осуществляет управление (обслуживание) пристроенным помещением.

Наличие у нежилого помещения и многоквартирного жилого дома одного адреса не подтверждает основания для возложения на ООО «Алекса» обязанности по содержанию и ремонту общего имущества дома.

Между гарантирующим поставщиком и ООО «Алекса» заключены дополнительные соглашения от 22.06.2020 к договору энергоснабжения № 165 от 25.01.2013, согласно которым вышеуказанная точка поставки не участвует в распределении объемов электроэнергии, потребленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме.

МУП «Водоканал г. Козьмодемьянск» в письменных пояснениях от 23.06.2020 исх. № 404 указало, что граница балансовой принадлежности установлена по фундаменту многоквартирного жилого дома. В нежилом помещении III установлены индивидуальные приборы учета холодного водоснабжения тип СГВ-15 зав. номер 38004089 и 23074122. Ресурсоснабжающая организация плату за холодное водоснабжение на общедомовые нужды не выставляет ООО «Алекса».

Следовательно, из содержания представленных документов следует, что спорное нежилое помещение является самостоятельным объектом недвижимости, имеющим отдельный фундамент, в частности не имеются общие лестничные клетки и иные места общего пользования, крыши у зданий отдельные (самостоятельные конструкции), административное здание не имеет с жилым многоквартирным домом общего назначения.

**Кроме того, ФГБОУ ВО «Поволжский государственный технический университет» проведена судебная экспертиза, из содержания которой следует, что нежилое помещение № 3 представляет собой пристрой к жилому дому. Помещение имеет свои фундаменты под несущие стены,**

собственную крышу, обособленный вход, собственные несущие стены. Жилой дом и помещение № 3 возводились в различные сроки. Пристроенное к многоквартирному дому нежилое помещение № 3 площадью 187,6 м<sup>2</sup> не является неразрывно связанным с многоквартирным жилым домом и не имеет совместно работающих конструктивных элементов.

Более того, у спорного нежилого помещения не имеется признаков единства с многоквартирным жилым домом № 1 по ул. Учебная, г. Козьмодемьянск. Эксплуатация нежилого помещения № 3 площадью 187,6 м<sup>2</sup> и дома 1 по ул. Учебная, г. Козьмодемьянск отдельно от общего имущества многоквартирного дома независимо от наличия его конструктивных элементов и инженерных сетей (без использования инженерных сетей и конструктивных элементов дома) возможна.

Общие ограждающие конструкции между многоквартирным жилым домом и нежилым помещением отсутствует. Отсутствует также сообщение между жилым домом и пристроем, строения имеют обособленные входы и выходы. У нежилого помещения отсутствуют совместно эксплуатируемые инженерные сети с многоквартирным домом по указанному адресу.

Таким образом, в настоящее время нежилое помещение и многоквартирный жилой дом по адресу: г. Козьмодемьянск, ул. Учебная, д. 1, представляют собой два отдельно стоящих объекта капитального строительства: пятиэтажный многоквартирный жилой дом и здание.

Вместе с тем, Фонд располагая, указанными сведения, продолжал начисления платы за капитальный ремонт ООО «Алекса».

Поскольку ответчиком не представлены документы, подтверждающие, что нежилое помещение входит в состав многоквартирного дома, имеет какой-либо конструктивной связи с жилыми помещениями многоквартирного дома, а также связаны между собой функционально, технологически, то у ООО «Алекса» отсутствует обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт.

Марийское УФАС России не может согласиться с доводом Фонда о том, что у ООО «Алекса» возникает обязанность оплачивать взносы за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, поскольку указанное помещение включено в состав республиканской адресной программы.

Согласно п. 2 ст. 168 Жилищного кодекса Российской Федерации программа включает в себя:

- перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, с учетом необходимых к исключению;
- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в

**многоквартирном жилом доме;**

- плановый период проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном жилом доме по каждому виду услуг и (или) работ;**
- иные сведения, подлежащие включению в региональную программу капитального ремонта в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.**

**Статьей 2 Закона Республики Марий Эл от 20.09.2013 № 35-З «О регулировании отдельных отношений по организации проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл» (далее – Закон № 35-З) определен порядок подготовки и утверждения республиканской программы капитального ремонта, которая включает в себя следующие условия:**

- 1. Региональный оператор осуществлять сбор сведений о многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл, в том числе запрашивает у органов местного самоуправления городских округов и муниципальных районов сведения о многоквартирных домах, расположенных на территории муниципального образования, предложения о видах и планируемых сроках проведения работ по капитальному ремонту, их стоимости и представляет их в Министерство строительства, архитектуры и жилищно—коммунального хозяйства Республики Марий Эл на бумажном и электронном носителях.**
- 2. Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл совместно с региональным оператором на основании обобщенных сведений о многоквартирных домах формирует проект республиканской программы капитального ремонта и направляет его в Правительство Республики Марий Эл.**
- 3. Республиканская программа капитального ремонта утверждается Правительством Республики Марии Эл и подлежит ежегодной актуализации.**

**Более того, из письменных пояснений Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл следует, что законодательством не определено обязательное включение в программу информации о площадях многоквартирного жилого дома. Информация о площадях многоквартирных домов, отражаемая в республиканской адресной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл, носит информативный характер.**

**Согласно п. 3 ст. 2 Закона № 35 – З Республиканская программа капитального ремонта утверждается Правительством Республики Марий Эл и подлежит ежегодной актуализации. Изменения в республиканскую программу капитального ремонта вносятся не позднее 1 октября текущего**

года.

Указанные изменения вправе вносить в том числе Фонд в Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Марий Эл.

Ежегодно, при актуализации Программы, при необходимости:

- исключаются многоквартирные жилые дома, признанные в установленном порядке аварийными;
- включаются вновь введенные в эксплуатацию многоквартирные жилые дома;
- изменяется срок капитального ремонта и виды работ в случае принятого в установленном порядке решения;
- корректируется информация о количестве квартир, жильцов, площади;
- обновляются данные по адресам и характеристикам многоквартирного жилого дома при выявлении технических ошибок.

Более того, антимонопольным органом установлено, что Фонд участвовал в качестве третьего лица по спору между ООО «Марикоммунэнерго» и ООО «Алекса» в Арбитражном суде Республики Марий Эл по делу №А38—2302/2020. По результатам рассмотрения дела № А38-2302/2020 Арбитражным судом Республики Марий Эл в удовлетворении искового заявления ООО «Марикоммунэнерго» к ООО «Алекса» о взыскании основного долга отказано. Решение Арбитражного суда по делу № А38-2302/2020 вступило в законную силу 09.06.2021.

Более того, в материалы дела представлены письма администрации ГО «Город Козьмодемьянск» от 22.03.2021 исх. № 925 в адрес Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РМЭ, в соответствии с которым уточнен размер площади нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, а также письмо от 14.09.2021 исх. № 2441 в адрес Фонда, в соответствии с которым объект ООО «Алекса» согласно техническому паспорту не входит в состав многоквартирного жилого дома.

**Вместе с тем, Фонд, располагая сведениями о статусе нежилого помещения ООО «Алекса», не предпринял мер по прекращению начисления платы и перерасчета ранее выставленной платы за капитальный ремонт по нежилому помещению обществу.**

Также Фонд в рамках рассмотрения дела указал, что перечень хозяйствующих субъектов, которым выставляется плата за капитальный ремонт определяется ими самостоятельно (протокол заседания Комиссии Марийского УФАС России от 26.10.2021)

На основании имеющихся в деле материалов, доказательств и пояснений лиц, участвующих в деле, Комиссия Марийского УФАС России приходит к выводу, что действия Республиканского фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий по требованию ООО «Алекса» **осуществлять плату за капитальный ремонт** являются нарушением части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

**В соответствии со статьями 23 и 50 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган по результатам рассмотрения материалов дела, если нарушение антимонопольного законодательства со стороны ответчика продолжается вправе выдать предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.**

На момент рассмотрения дела Республиканским фондом капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий не представлено в материалы дела убедительных и достоверных доказательств, отражающих факт прекращения нарушения антимонопольного законодательства.

**Более того на рассмотрении дела Фонд указал, что ООО «Алекса» не осуществлен перерасчет платы за капитальный ремонт.**

Таким образом, Комиссия Марийского УФАС России считает необходимым выдать Республиканскому фонду капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 10, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

#### РЕШИЛА:

1. Признать в действиях Республиканского фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий факт нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в требовании от ООО «Алекса» **осуществлять плату за капитальный ремонт.**
2. Выдать Республиканскому фонду капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий



обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии