

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

### о назначении дела № 012/01/10-408/2021 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению

«26» мая 2021 года

г. Йошкар-Ола

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Председатель комиссии) на основании приказа от № 55 от 26.05.2021 о возбуждении дела № 012/01/10-408/2020 и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении Республиканского фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл 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 соответствии с частью 13 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

установила:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл (далее – Марийское УФАС России) поступило заявление ООО «Алекса» о наличии в действиях Республиканского фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл (далее – Фонд) признаков нарушения антимонопольного законодательства, выразившегося в **необоснованном требовании у ООО «Алекса» осуществлять плату за капитальный ремонт**.

Из содержания заявления следует, что Республиканский фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл 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 производится самостоятельно и за счет средств ООО «Алекса».

Изучив представленные в рамках рассмотрения заявления материалы, Марийским УФАС России установлено 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 и учредительными документами регионального оператора функции.

**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 г. № 35-3 «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 октября 2013 г. № 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.

Следовательно, на Фонд возложена обязанность по соблюдению требований статьи 10 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с частью 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (пункт 1 статьи 37 ЖК РФ). В статье 39 ЖК РФ предусмотрено, что 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.

В силу статьи 249 ГК РФ 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. Обязанность собственника помещения в многоквартирном доме

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 взносов на капитальный ремонт предусмотрена также частью 1 статьи 158 ЖК РФ.

Конституционный Суд Российской Федерации в пункте 4.1 Постановления от 12.04.2016 № 10-П «О проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы» указал, что в силу общего принципа гражданского законодательства о несении собственником бремени содержания принадлежащего ему имущества Жилищный кодекс Российской Федерации устанавливает для всех собственников помещений в многоквартирном доме обязанность с момента возникновения у них права собственности на соответствующие помещения не только нести расходы на их содержание, но и участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на него путем внесения платы за содержание жилого помещения и взносов на капитальный ремонт (часть 3 статьи 30, части 1 и 3 статьи 158 ЖК РФ).

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя взнос на капитальный ремонт. По смыслу статьи 155 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

В силу частей 1 и 3 статьи 169 ЖК РФ обязанность ежемесячно уплачивать взносы на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, если более ранний срок не установлен законом субъекта Российской Федерации, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.

В соответствии с частью 1 статьи 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В рамках рассмотрения заявления 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 имущества и сделок с ним 17.12.2012 сделана запись регистрации № 12-12-04/048/2012-592.

**Республиканский фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл выставило квитанции об оплате взносов на капремонт по нежилому помещению № 3, обосновывая свои требования частью 1 статьи 169 ЖК РФ. Более того Фонд направил в адрес ООО «Алекса» претензию о необходимости внесения платы за взносы на капитальный ремонт общего имущества по данному помещению в размере 72431.38 коп.**

**Вместе с тем, ООО «Алекса» письмом от 16.02.2021 указало, что в соответствии с разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU1231700-46в от 27.09.2012 нежилое помещение № 3 площадью 187,6 кв.м. вводилось в эксплуатацию отдельно от многоквартирного дома. В техническом паспорте многоквартирного жилого дома № 1 по ул. Учебная, г. Козьмодемьянск данное помещение не отражено. Следовательно, общество не обязано оплачивать взносы на капитальный ремонт.**

В рамках рассмотрения заявления Марийским УФАС России установлено, что указанное нежилое помещение, расположенное по адресу: РМЭ, г. Козьмодемьянск, ул. Учебная, д. 1, 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. 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.

В настоящее время 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.

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.

**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.**

**Из указанного следует, что Республиканский фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл в целях соблюдения требований пункта 44 Правил предоставления коммунальных услуг не должно выставлять ООО «Алекса» плату за капитальный ремонт.**

**На основании вышеизложенного, руководствуясь ч. 8 ст. 39.1 Закона о защите конкуренции**

определила:

1. Назначить дело №012/01/10-408/2021 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению на 08 июня 2021 года в 11 часов 30 минут

по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Волкова, д. 164.

2. Для рассмотрения дела привлечь:

ответчик по делу: Республиканский фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл,

- заявитель: ООО «Алекса»,

3. Явка лиц, участвующих в деле или их представителей (с доверенностью на участие в рассмотрении дела) является правом, а не обязанностью.
4. Республиканского фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Марий Эл в срок до 07 июня 2021 года надлежит представить в Марийское УФАС России следующие документы и материалы (копии документов должны быть надлежащим образом заверены):

1) копию Устава;

2) копию выписки из ЕГРЮЛ;

3) мотивированную позицию по факту не обоснованного требования у ООО «Алекса» совершать действия по оплате за капитальный ремонт в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Козьмодемьянск, ул. Учебная, д. 1

4) начисляется ли ООО «Алекса» в настоящее время плата за капитальный ремонт в отношении нежилого помещения, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, г. Козьмодемьянск, ул. Учебная, д. 1? Если выставляется, представить документальные доказательства;

5) иные сведения и документы, имеющие отношение к рассматриваемому вопросу.

Примечания:

1. С материалами дела можно ознакомиться в Марийском УФАС России, контактный телефон:

41-76-21.

2. Полномочия ответчика должны быть подтверждены соответствующими документами.

3. В соответствии с ч. 5 ст. 19.8 КоАП РФ непредставление или несвоевременное представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, в том числе непредставление сведений (информации) по требованию указанных органов, за исключением случаев, предусмотренных частями 3, 4 и 7 настоящей статьи, а равно представление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган заведомо недостоверных сведений (информации), за исключением случаев, предусмотренных частью 8 настоящей статьи - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей.

Председатель