

## РЕШЕНИЕ № 37 /АМЗ

### ОБ ОТКАЗЕ В ВОЗБУЖДЕНИИ ДЕЛА О НАРУШЕНИИ АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

02 августа 2021 года  
Курган

г.

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Курганской области (далее по тексту – Курганское УФАС России) поступило заявление индивидуального предпринимателя «...» (вх. № Н-1941 от 20.05.2021, вх. № П-2250 от 07.06.2021 далее – ИП «...»), перенаправленное из Прокуратуры Курганской области, по вопросу нарушения прав заявителя при заключении договора на оказание услуг в части навязывания условий договора, невыгодных потребителю.

Между ИП «...» и «...» (далее – ООО «...») заключен договор №1 на оказание услуг от 01.10.2019 г., согласно которому Заявителю ежемесячно оплачивает ООО «...» 86774,27 руб (восемьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят четыре рубля 27 коп.) за услуги, связанные с содержанием помещения (электроэнергия, отопление, водоснабжение, водоотведение и кондиционирование, вывоз мусора, содержание прилегающей территории, содержание мест общего пользования) и осуществлением технического обслуживания помещения, расположенного по адресу: «...», общей площадью 204,1 кв. м. (кадастровый номер 45:25:070207:2158).

В ходе рассмотрения заявления и изучения представленных пояснений и документов, антимонопольным органом установлено следующее.

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.

Абзацем 3 пункта 1 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» (далее-Постановления Пленума №64) разъяснено, что при рассмотрении споров, связанных с определением правового режима общего имущества здания, помещения в котором принадлежат на праве собственности нескольким лицам, судам необходимо учитывать, что отношения собственников помещений, расположенных в нежилом помещении, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249,289,290 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Указанные положения также разъяснены в пункте 41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее-Постановление Пленума №25) в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса РФ к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289 и 290 ГК РФ и статьи 44-48 Жилищного кодекса РФ.

Пункт 40 Постановления Пленума №25, разъясняет, что в силу пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса РФ, части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений (как жилых, так и нежилых) в многоквартирном доме принадлежит общее имущество в таком доме на праве общей долевой собственности независимо от фактов создания товарищества собственников недвижимости и членства в нем. Таким образом, собственнику отдельного помещения в здании принадлежит право общей долевой собственности на общее имущество в спорном здании в силу закона.

ИП «...», будучи собственником нежилого помещения в спорном здании, является участником общей долевой собственности на общее имущество здания и в соответствии со статьями 210, 249 Гражданского кодекса РФ должен нести бремя расходов по техническому обслуживанию спорного здания и содержанию общего имущества соразмерно своей доле.

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, 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 (пункт 1 статьи 158 Жилищного кодекса РФ), эти же правила согласно выше названным разъяснениям применимы и к нежилому зданию.

В силу пункта 2 статьи 154 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги. 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.

Указанные обязанности также установлены в пунктах 16, 28, 29 и 30 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Правительством Российской Федерации от 13.08.2006 г №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения платы за содержание 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».

Раскрывая понятие бремя содержания имущества Конституционный суд РФ разъяснял, что под бременем содержания имущества понимается в том числе

необходимость несения собственниками расходов по поддержанию имущества в надлежащем состоянии, включая расходы на капитальный и текущий ремонт (Определение Конституционного Суда РФ от 02.11.2006 №444-О).

Таким образом ИП «...» обязан в силу закона нести расходы по содержанию не только помещения, находящегося в его собственности, но и общего имущества в нежилом здании.

С целью исполнения обязанности пропорционально нести расходы по содержанию общего имущества, ООО «...» были заключены договоры:

- 1.ОАО «Энергосбыт «Восток» (энергопотребление общих площадей, инженерных систем);
- 2.ООО «Лифт Модерн» (техническое обслуживание лифтов и эскалаторов);
- 3.ООО «Академия воздуха» (техническое обслуживание вентиляции);
- 4.ООО ЧОО «Мираж» (технической обслуживании охранной, пожарной сигнализации, СКУД, систем оповещения и эвакуации);
- 5.ООО ЧОО «Мираж» (физическая охрана наблюдения);
- 6.ООО ЧОО «Мираж» (физическая охрана);
- 7.ООО ЧОО «Мираж» (абонентская плата за обслуживание пожарной системы);
8. ООО «Новый ресурс» (вывоз мусора);
- 9.ООО «Газпром межрегионгаз Курган» (поставка газа);
10. АО «Газпром газораспределение Курган» (техническое обслуживание газовой котельной);
- 11.ООО «Техсервис» (техническое обслуживание газовой котельной);
- 12.ООО «Теплоавтоматика» (обслуживание теплового узла, холодного водоснабжения и канализации);
- 13.МУП «Астра-М» (уборка прилегающей территории);
- 14.МУП «Астра-М» (вывоз снега);
- 15.АО «Водный союз» (водоснабжение и водоотведение);
- 16.ООО «Компания «Идеальный профиль» (техническое обслуживание дверей центрального входа).

В том числе для выполнения работ по обслуживанию помещений здания № «...», ООО «...» нанят штат сотрудников, выполняющие свои обязательства в рамках трудовых договоров.

Согласно части 2 статьи 1 Гражданского кодекса РФ граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и

обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В силу пунктов 1,4 статьи 421 Гражданского кодекса РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена законом или добровольно принятым обязательством. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Вместе с тем с целью исполнения обязательств по содержанию общего имущества между ООО «...» и ИП «...» был заключен договор №1 от 08.10.2018 г. на выполнение работ с согласованным предметом о пропорциональной доли к своей собственности, компенсации коммунальных услуг, итоговая сумма которого была определена в сумме 86774,27 руб. (восемьдесят шесть тысяч семьсот семьдесят четыре рубля 27 коп.)

ИП «...» не лишен возможности заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, как и направленных на исполнения своих обязательств, возложенных на него законом.

Таким образом ИП «...» не выразил намерения собственными силами выполнять работы по обслуживанию, как своего, так и общего имущества, а реализовать посредством обращения в коммерческую организацию ООО «...», в результате заключен договор №1 от 08.10.2018 г., который на протяжении всего периода Обществом исполнялся в срок и в полном объеме, претензий или замечаний по ненадлежащему его исполнению в материалах дела не представлено.

ИП «...». вышеуказанный договор был подписан без возражений и действует без протокола разногласий (из представленных документов следует, что со стороны ИП «...» в адрес ООО «...» не поступало никаких документов с несогласием с действиями или условиями договора).

Часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» устанавливает запрет на 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.

Курганское УФАС России пришло к выводу об отсутствии в действиях ООО «...» признаков нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», так как договор на оказание услуг заключенный между ООО «...» и ИП «...». является гражданско-правовым договором, в нем стороны согласовывают разные условия в зависимости от конкретных обстоятельств. Антимонопольный орган не вправе вмешиваться в отношения сторон, если они носят гражданско-правовой характер и могут быть разрешены по требованию одной из сторон в судебном порядке.

Поскольку антимонопольным органом не установлено признаков нарушения антимонопольного законодательства в действиях ООО «...», на основании пункта 2

части 8, пункта 2 части 9 статьи 44 Закона о конкуренции Курганским УФАС России принято решение об отказе в возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

*Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня принятия решения.*