ООО «Ресторация»

пр. Карла Маркса, д.22,

г. Петрозаводск,185035

Специализированный потребительский союз

«Бизнес-Центр»

ул. Ф.Энгельса, д. 10, каб. 307

г. Петрозаводск, 185000

РЕШЕНИЕ

03 сентября 2013 года г. Петрозаводск

Резолютивная часть решения оглашена 22 августа 2013 года.

В полном объеме решение изготовлено 03 сентября 2013года.

Комиссия Карельского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

|  |  |
| --- | --- |
| Кочиев А.А.  | - заместитель руководителя Карельского УФАС России, председатель комиссии; |
| Грущакова Г.А. | - главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов, недобросовестной конкуренции и рекламы Карельского УФАС России, член комиссии; |
| Тарасова С.А. | - главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов, недобросовестной конкуренции и рекламы Карельского УФАС России, член комиссии;  |

рассмотрев дело №03-16/11-2013, возбужденное по признакам нарушения специализированным потребительским союзом «Бизнес-центр» (ул.Ф.Энгельса, д.10, г.Петрозаводск, 185035, далее – СПС «Бизнес-центр») пункта 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в уклонении от заключения с ООО «Ресторация» договоров на содержание и обслуживание административного здания от 05 марта 2012 года №104 и от 07 марта 2012 года №105 (далее – договоры №104, №105), путем нарушения установленного действующим законодательством порядка заключения договора, в присутствии представителей ООО «Ресторация» Дегтева А.Ю., Конжезеровой А.Н., представителя СПС «Бизнес-центр» Зубковой О.В.

УСТАНОВИЛА:

В адрес Карельского УФАС России поступило заявление ООО «Ресторация» от 31 октября 2012 года №108 (вх. от 06 ноября 2012 года №5018) с жалобой на действия СПС «Бизнес-центр».

Из представленной информации установлено, что СПС «Бизнес-центр» направило в марте 2012 года в адрес ООО «Ресторация» проекты договоров №104 и №105.

ООО «Ресторация», рассмотрев указанные проекты, направило в адрес СПС «Бизнес-центр» подписанные и скрепленные печатью договоры: письмом от 21 марта 2012 года №08 (вх. СПС «Бизнес-центр» от 21 марта 2012 года №б/н) договор №105 и протокол разногласий к нему, письмом от 02 апреля 2012 года №12 (вх. СПС «Бизнес-центр» от 04 апреля 2012 года №б/н) договор №104 с протоколом разногласий.

Письмом от 28 апреля 2012 года №17 ООО «Ресторация» повторно направило в адрес СПС «Бизнес-центр» договоры №104, №105 с протоколами разногласий (вх. от 02 мая 2012 года №б/н).

Однако на указанные выше письма ООО «Ресторация» СПС «Бизнес-центр» ответа не направлял, действий по согласованию разногласий не предпринимал.

В связи с наличием в действиях СПС «Бизнес-центр», выразившихся в уклонении от заключения с ООО «Ресторация» договоров на содержание и обслуживание административного здания №104 и №105, посредством не принятия мер по урегулированию разногласий, признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных пунктом 5 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, на основании статьи 391 Закона о защите конкуренции Карельским УФАС России было выдано СПС «Бизнес-центр» предупреждение о прекращении указанных действий путем принятия мер по урегулированию разногласий и заключению вышеуказанных договоров на содержание и обслуживание административного здания в срок до 01 марта 2013 года.

05 марта 2013 года в адрес Карельского УФАС России поступило письмо СПС «Бизнес-центр» от 04 марта 2013 года №13 (вх. от 05 марта 2013 года №907), в котором указано, что между ООО «Ресторация» и СПС «Бизнес-центр» заключены вышеуказанные договоры, в адрес Карельского УФАС России направлены копии протоколов разногласий, подписанных со стороны СПС «Бизнес-центр».

Для принятия решения об исполнении / не исполнении предупреждения Карельским УФАС России в адрес СПС «Бизнес-центр» был направлен дополнительный запрос от 20 марта 2013 года №03-15/186/752 о представлении документов, подтверждающих направление в адрес ООО «Ресторация» протоколов разногласий к договорам №104, №105.

16 апреля 2013 года в адрес Карельского УФАС России поступило письмо СПС «Бизнес-центр» от 09 апреля 2013 года №20 (вх. от 16 апреля 2013 года №1679), в котором указано, что документы, подтверждающие направление в адрес ООО «Ресторация» протоколов разногласий у СПС «Бизнес-центр» отсутствуют. При этом СПС «Бизнес-центр» считает, что отсутствие указанных документов не имеет юридического значения для определения факта заключения или не заключения договоров между сторонами, договоры №104, №105 заключены путем совершения конклюдентных действий.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что СПС «Бизнес-центр» не исполнено выданное Карельским УФАС России предупреждение от 30 января 2013 года №03-15/186/222.

На основании части 8 статьи 391 Закона о защите конкуренции Карельским УФАС России было принято решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства. Рассмотрение настоящего дела было назначено на 09 июля 2013 года.

На заседании комиссии Карельского УФАС России установлено, что 21 июня 2013 года Арбитражным судом Республики Карелия вынесено решение по делу №А26-10640/2012, в соответствии с которым в удовлетворении иска СПС «Бизнес-центр» о взыскании с ООО «Ресторация» взносов на содержание и обслуживание здания отказано, исковые требования ООО «Ресторация» о признании договора от 05 марта 2012 года №104 незаключенным удовлетворены.

В связи с изложенным, учитывая, что решение по делу №А26-10640/2012 имеет значение для рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства №03-16/11-2013, руководствуясь частями 3 и 5 статьи 47 Закона о защите конкуренции, комиссия Карельского УФАС России решила рассмотрение настоящего дела приостановить до вступления в законную силу решения Арбитражного суда Республики Карелия по делу №А26-10640/2012.

Исходя из информации, размещенной на официальном сайте Арбитражного суда Республики Карелия, 22 июля 2013 года решение Арбитражного суда Республики Карелия от 21 июня 2013 года по делу №А26-10640/2012 вступило в законную силу. В связи с чем, 09 августа 2013 года комиссией Карельского УФАС России было вынесено определение о возобновлении рассмотрения дела №03-16/11-2013 о нарушении антимонопольного законодательства, в соответствии с которым рассмотрение назначено на 22 августа 2013 года в 11 часов 00 минут.

Рассмотрение настоящего дела состоялось в назначенное время.

Комиссия, исследовав и оценив все имеющиеся в деле документы, заслушав пояснения лиц, участвующих в деле, приходит к следующим выводам.

Согласно статье 1 Закона о защите конкуренции целями закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции запрещаются действия занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц, в том числе экономически или технологически не обоснованные отказ либо уклонение от заключения договора с отдельными покупателями (заказчиками) в случае наличия возможности производства или поставок соответствующего товара, а также в случае, если такой отказ или такое уклонение прямо не предусмотрены федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченных федеральных органов исполнительной власти или судебными актами.

Для установления факта наличия в действиях определенного лица признаков злоупотребления доминирующим положением, прежде всего, необходимо определить, занимает ли лицо доминирующее положение на определенном товарном рынке, а также определить совершило ли лицо действия (бездействие), характеризующиеся как злоупотребление этим положением и это привело (создало угрозу) к ограничению конкуренции или ущемлению интересов других лиц.

В ходе рассмотрения настоящего дела Карельским УФАС России был проведен анализ состояния конкурентной среды на рынке услуг по содержанию и ремонту общего имущества в границах административного здания, расположенного по адресу: г.Петрозаводск, ул. Ф.Энгельса, д. 10. В результате данного исследования установлено, что в границах указанного административного здания доля СПС «Бизнес-центр» на соответствующем товарном рынке составляет 100% и, соответственно, в силу пункта 1 части 1 статьи 5 Закона о защите конкуренции положение СПС «Бизнес-центр» признано доминирующим.

В силу положений пункта 1 статьи 426 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) публичным договором признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится.

Договор на содержание и обслуживание административного здания является публичным, СПС «Бизнес-центр», являясь управляющей компанией данного административного здания, не вправе отказаться от его заключения.

Порядок заключения договора, регламентирован главой 28 ГК РФ.

В соответствии со статьей 435 ГК РФ офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора (пункт 1 названной статьи).

В силу статьи 438 ГК РФ акцептом признается ответ лица, которому адресована оферта, о ее принятии. Акцепт должен быть полным и безоговорочным.

Вместе с тем согласно статье 443 ГК РФ ответ о согласии заключить договор на иных условиях, чем предложено в оферте, не является акцептом; такой ответ признается отказом от акцепта и в то же время новой офертой.

Договоры №104 и №105 фактически является договорами об оказании услуг, при этом как следует из текста протоколов разногласий, стороны не достигли согласия относительно объёма, стоимости и сроков оказания услуг. Вместе с тем названные условия являются существенными для данного вида договоров.

Таким образом, в силу статей 438, 441, 443 ГК РФ договоры №104 №105 являются незаключенными, поскольку с апреля 2012 года (в течение нормально необходимого для этого времени) СПС «Бизнес-центр» не рассмотрел и не подписал предложенные ООО «Ресторация» протоколы разногласий, не обратился за урегулированием разногласий в установленном законом порядке.

Вместе с тем, комиссия Карельского УФАС России отмечает следующее.

В соответствии со  статьей 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Как установлено статьей 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.

Таким образом, именно собственник нежилого помещения  в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 12 апреля 2011 года №16646/10 на арендатора нежилого помещения в многоквартирном доме в силу правил статей 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанности по заключению от своего имени договора с управляющей компанией на управление многоквартирным домом и оплате понесенных ею расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме возложены быть не могут.

Таким образом, комиссия Карельского УФАС России пришла к выводу об отсутствии у СПС «Бизнес-центр» обязанности по заключению договоров на содержание и обслуживание административного здания с ООО «Ресторация», являющимся арендатором помещений данного административного здания.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

На основании изложенного, руководствуясь частью 1 статьи 10, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, статьей 48 Закона о защите конкуренции комиссия Карельского УФАС России

РЕШИЛА:

Рассмотрение дела №03-16/11-2013, возбужденного в отношении СПС «Бизнес-центр» по признакам нарушения части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, прекратить в связи с отсутствием в рассматриваемых действиях нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель комиссии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ А.А. Кочиев

Члены комиссии \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Г.А. Грущакова

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ С.А. Тарасова

В соответствии со статьей 52 Закона о защите конкуренции решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня принятия в Арбитражном суде Республике Карелия.