

**РЕШЕНИЕ**  
**по делу № 21-05/12-17А**

02 октября 2017 года

Камчатский

г. Петропавловск-

Резолютивная часть решения оглашена «27» сентября 2017 года

В полном объеме решение изготовлено «02» октября 2017 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии Светлова И.А. –руководитель Управления;

Члены Комиссии:

- Кодерле И.В. – заместитель руководителя Камчатского УФАС России;
- Муравкина Ю.А. – главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения и рекламы;
- Коржевицкий К.Э. – главный специалист – эксперт отдела правового обеспечения и рекламы,

рассмотрев дело № 21-05/12-17А по признакам нарушения КГУП «Камчатский водоканал» части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося в отказе обслуживания канализационных сетей, находящихся по адресу: пр-т Карла Маркса, 17, г. Петропавловск – Камчатский,

в присутствии заявителя ТСЖ «» :председатель правления ТСЖ «»,

в присутствии ответчика КГУП «Камчатский водоканал»:

представитель по доверенности.

представитель по доверенности,

в присутствии заинтересованного лица: Управление экономического

развития и имущественных отношений администрации Петропавловск – Камчатского городского округа – муниципальное учреждение :

представитель по доверенности ,

в отсутствии заинтересованного лица: Управления городского хозяйства администрации Петропавловск – Камчатского городского округа .

### **У С Т А Н О В И Л А:**

В УФАС по Камчатскому краю из Контрольного управления Администрации Петропавловск - Камчатского городского округа перенаправлена жалоба председателя правления ТСЖ «» на неправомерные действия со стороны КГУП «Камчатский водоканал» по отказу в обслуживании канализационных сетей на земельном участке с кадастровым номером 41:01:0010114:509 по адресу: г.Петропавловск - Камчатский.

В соответствии с договором № 1388 от 01.10.2007 года канализационные сети ТСЖ «» обслуживало МУП ПК ГО «Горводоканал».

В феврале месяце 2017 года при очередном аварийном вызове, диспетчер пояснила, что дом, расположенный по адресу: г.Петропавловске - Камчатский больше не обслуживается, так как канализационные сети указанного дома не стоят на балансе «Петропавловского водоканала».

Управлением ФАС по Камчатскому краю 18.04.2017 направлен запрос в Администрацию Петропавловск - Камчатского городского округа с целью предоставления следующей информации:

- кто является правообладателем канализационных сетей, находящихся на земельном участке с кадастровым номером 41:01:0010114:509;
- копии ответов на письмо ТСЖ «» от 23.03.2017 вх.№1383;
- в чьем хозяйственном ведении находятся сети канализации.

24.04.2017 в ответ на запрос Управление городского хозяйства Администрации Петропавловск - Камчатского городского округа сообщило, что:

- по информации Управления экономического развития и имущественных отношений администрации Петропавловск -

Камчатского городского округа на портале Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии имеются сведения об объекте недвижимого имущества: сооружение канализации с кадастровым номером: 41:01:0010114:4378 правообладатель КГУП «Камчатский водоканал»;

- письмо от 23.03.2017 вх.№1383 ТСЖ «» в администрацию Петропавловск - Камчатского городского округа не поступало;
- сети канализации по проспекту Карла Маркса, 17 в хозяйственное ведение КГУП «Камчатский водоканал» не передавались.

В силу того, что КГУП «Камчатский водоканал», занимает доминирующее положение в Камчатском крае по предоставлению услуг по водоснабжению, водоотведению, а также обслуживанию канализационных сетей, было выдано Предупреждение о прекращении действий (бездействий), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства.

КГУП «Камчатский водоканал» было необходимо в срок до 16.05.2017 г. прекратить отказывать ТСЖ «» в обслуживании канализационных сетей, находящийся по адресу: г.Петропавловск - Камчатский, пр-т Карла Маркса, д. 17 и расположенных на земельном участке с кадастровым номером.

Предупреждение в установленный срок не выполнено.

В соответствии с приказом № 39-П от 29.05.2017 возбуждено дело №21-05/12-17А о нарушении антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения дела представитель КГУП «Камчатский водоканал» пояснила, что 01.10.2007 между КГУП «Камчатский водоканал» и ТСЖ «» был заключен договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ в систему канализации. Одним из приложений к договору был акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон по водопроводным и канализационным сетям, в котором границей раздела по обслуживанию сетей канализации являлся колодец с отметкой ..., при этом канализационная сеть подвесной, проходила по подвалу дома по адресу:, г. Петропавловск - Камчатский, выходила за границы подвального помещения и присоединялась к центральным сетям в указанном колодце. По истечению нескольких лет канализационная сеть была реконструирована. С заявлением ТСЖ «» в КГУП «Камчатский водоканал» с целью получения новых технических условий и изменения границ раздела по обслуживанию сетей канализации не обращался. Кадастровый номер был присвоен объекту недвижимого имущества, а именно сооружению канализации, проложенной по земельным участкам кадастрового квартала. При этом канализационная сеть, согласно кадастровому

паспорту, проходит по земельному участку (), на котором расположен многоквартирный дом по адресу: пр-кт Карла Маркса, д.17, г. Петропавловск - Камчатский.

Таким образом, КГУП «Камчатский водоканал» отказал ТСЖ «» в обслуживании реконструированной сети канализации.

В ходе рассмотрения дела Комиссией было принято решение о выдаче предупреждения Управлению экономического развития и имущественных отношений администрации Петропавловск – Камчатского городского округа для осуществления передачи канализационных сетей по адресу: г.Петропавловск – Камчатский, пр-т Карла Маркса, 17 (ТСЖ «») в хозяйственное ведение Камчатскому государственному унитарному предприятию «Камчатский водоканал».

Во исполнение предупреждения Управление экономического развития и имущественных отношений администрации ПКГО, сообщило следующее.

Внесение сведений о характеристиках объекта недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости (Порядок утв. Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.12.2015 №931) возможно при осуществлении кадастровых работ по поставке на кадастровый учет объекта недвижимого имущества. Принятие на учет объекта недвижимого имущества осуществляется на основании заявления о поставке на учет бесхозяйных недвижимых вещей органом регистрации прав по заявлению органа местного самоуправления.

В Управление экономического развития и имущественных отношений администрации ПКГО обращалась председатель ТСЖ «» по вопросу признания участника канализационной сети и колодцев, бесхозяйным имуществом.

Председателю письмом от Управления экономического развития и имущественных отношений администрации ПКГО было разъяснено, что согласно схеме расположения земельного участка сети канализации, колодцы, расположенные по данному адресу, расположены в границах сформированного земельного участка.

В соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 5 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации, единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Таким образом, Управление экономического развития и имущественных отношений администрации ПКГО считает, что канализационные сети по адресу: г. Петропавловск - Камчатский, не являются бесхозными и ответственность за содержание данных сооружений возлагается на ТСЖ «».

Заслушав пояснения и руководствуясь статьей 47 Закона о защите конкуренции, Комиссия посчитала необходимым, отложить рассмотрение дела для запроса дополнительной информации у лиц, участвующих в рассмотрении антимонопольного дела: Управления экономического развития и имущественных отношений администрации ПКГО, КГУП «Камчатский водоканал», ГУП КК «Камчатскгражданпроект», Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений, КГУП «Камчатский водоканал».

ГУП КК «Камчатскгражданпроект» необходимо было представить: документы о канализационных сетях от жилого дома г.Петропавловска- Камчатского, до подключения магистральных сетей системы канализации; сведения о заказчике и подрядчике по проектированию работ канализационных сетей.

Управлению экономического развития и имущественных отношений администрации ПКГО необходимо было представить: документы на основании которых был внесен в реестр муниципального имущества объект канализационных сетей с кадастровым номером № на земельном участке с кадастровым номером №, в пределах которого расположен объект недвижимого имущества который в последующем был передан КГУП «Камчатскому водоканалу».

Управлению архитектуры, градостроительства и земельных отношений необходимо было представить: архивные документы (копию протокола, лист ознакомления и «подземной комиссии») по землеотводу с кадастровым номером №.

КГУП «Камчатский водоканал» необходимо было представить: акт – приема передачи, приказ, распоряжение являющееся основанием передачи канализационных сетей КГУП «Камчатскому водоканалу» с кадастровым номером №41:01:0010114:4378 на земельном участке с кадастровым номером №, в пределах которого расположен объект недвижимого имущества.

В ответ на запрос КГУП «Камчатский водоканал» направил

распоряжение МИЗО Камчатского края от 24.12.2015 №-р с приложениями. Перечень имущества, находящегося в муниципальной собственности Петропавловск – Камчатского городского округа, безвозмездно передаваемого в собственность Камчатского края содержит сведения только о земельных участках №№.

Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений сообщило, что земельный участок под многоквартирным жилым домом по пр... сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет 09.06.2010: кадастровый номер земельного участка, площадь земельного участка 10173 кв.м.

В соответствии с п.1,5 ст.16 Федерального закона от 29.12.2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные, входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников в многоквартирном доме.

Таким образом, Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений говорит, что с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В ответ на запрос Управление экономического развития и имущественных отношений администрации ПКГО представило, копию приказа Комитета по управлению имуществом администрации ПКГО от 11.12.2015 №441/15 «Об уточнении объекта недвижимого имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения за муниципальным унитарным предприятием Петропавловск – Камчатского городского округа «Петропавловский водоканал» (далее – Приказ от 11.12.2015 №441/15).

- 3 Приказа от 11.12.2015 №, содержит сведения о включении в состав муниципальной собственности Петропавловск – Камчатского городского округа объект недвижимости: сооружение, назначение: сооружение канализации, протяженность 3412 метров, адрес (местонахождение) объекта: Камчатский край, город Петропавловск – Камчатский, кадастровый (условный) номер <...> стоимость .
- КК «Камчатскгражданпроект» сообщил, что заказчиком проекта

являлся УКС Горисполком, объект выполнен в период 1968-1974 гг. Согласно Генеральному плану с сетями водопровода и канализации позиция «8А» содержит обозначения канализации. Соответственно Комиссия приходит к выводу, что изначально при проектировании планировки и застройки жилого дома сети водопровода и канализации имелись.

Дополнительно председателем ТСЖ «» в материалы дела представлено Постановление Главы Петропавловск – Камчатского городского округа от 19.06.2009 №1749 в котором согласно акту приема –передачи от 28.09.2007 года в управление ТСЖ «» передан многоквартирный жилой дом № по пр... в г.Петропавловске – Камчатском, оговорка по передаче канализационных сетей, отсутствует.

Согласно части 5 статьи 48.1 Закона о защите конкуренции лица, участвующие в деле вправе представить Комиссии пояснения, доказательства и приводить доводы в письменной форме в отношении обстоятельств, изложенных в заключении об обстоятельствах дела, до окончания рассмотрения дела и оглашения резолютивной части решения по нему на заседании комиссии.

27.09.2017 после направления заключения об обстоятельствах дела, состоялось рассмотрение дела. КГУП «Камчатский водоканал» поддержал свою позицию о фактической принадлежности канализационных сетей ТСЖ «».

Изучив материалы дела, рассмотрев доводы заявления, пояснений и заслушав представителей сторон, исследовав имеющиеся в деле доказательства Комиссия приходит к следующим выводам.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 421](#) ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена [ГК РФ](#), законом или добровольно принятым обязательством.

Согласно [пунктам 1, 3 статьи 426](#) ГК РФ договор энергоснабжения является публичным договором. Отказ коммерческой организации от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары, услуги, выполнить для него соответствующие работы не допускается.

В силу [п. 3 ст. 13](#) и [п. 3 ст. 14](#) Федерального закона от 07.12.2011 N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении" (далее - Закон N 416-ФЗ) [п. 18](#) Правил холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 N 644 (далее - Правила N 644) договор холодного водоснабжения, договор водоотведения, единый договор холодного водоснабжения и водоотведения являются публичными договорами.

01.10.2007 между КГУП «Камчатский водоканал» и ТСЖ «» был заключен договор №1388 на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ в систему канализации.

Согласно договору №1388 предметом договора является отпуск (получение) питьевой воды из системы ВКХ, прием (сброс) сточных вод и загрязняющих веществ. Акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон по водопроводным и канализационным сетям, содержит сведения о границе раздела по обслуживанию сетей канализации, где является колодец с отметкой 167,12/164,69 находится на обслуживании ВКХ/Ж-6-в-10.

В соответствии с [п. 1 ст. 422](#) ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В силу [п. 2 ст. 548](#) ГК РФ к отношениям, связанным со снабжением через присоединенную сеть водой, применяются правила о договоре энергоснабжения ([статьи 539-547](#)), если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не вытекает из существа обязательства.

В соответствии с требованиями [ст. 539, 534](#) ГК РФ абонент обязан обеспечить безопасность эксплуатации и надлежащее техническое состояние находящихся в его ведении энергетических сетей.

На правоотношения ТСЖ «» и КГУП «Камчатский водоканал» распространяются положения Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (далее - Правила N 354) и [Правил](#), обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации

Федерации от 14.02.2012 N 124 (далее - Правила N 124).

Согласно [пункту 4 статьи 1](#) Закона N 416-ФЗ к отношениям, связанным с предоставлением коммунальных услуг по горячему водоснабжению, холодному водоснабжению, водоотведению, с оплатой таких услуг, положения настоящего Федерального [закона](#) применяются в части, не урегулированной другими федеральными законами.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 N 644 "Об утверждении [Правил](#) холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации" также предусмотрено, что к отношениям, возникающим между организациями водопроводно-канализационного хозяйства, собственниками и (или) пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домов и (или) товариществами собственников жилья либо жилищно-строительными, жилищными кооперативами и (или) иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями, связанными с обеспечением предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме или жилом доме коммунальных услуг по холодному водоснабжению, водоотведению, положения настоящих [Правил](#) применяются в части, не урегулированной жилищным законодательством.

При этом согласно [части 3](#) Правил N 124 договоры ресурсоснабжения заключаются в порядке, установленном гражданским законодательством РФ, с учетом предусмотренных [Правилами](#) N 124 особенностей.

[Правила](#) N 124 устанавливают обязательные требования при заключении товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее - товарищества и кооперативы) или управляющей организацией с ресурсоснабжающими организациями договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах) в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме или жилого дома (далее - потребители) коммунальной услуги соответствующего вида

(далее - договор ресурсоснабжения) ([часть 1](#) Правил N 124).

[Правила](#) N 354 регулируют отношения по предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, собственникам и пользователям жилых домов, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, порядок заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяют основания и порядок приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также регламентируют вопросы, связанные с наступлением ответственности исполнителей и потребителей коммунальных услуг ([часть 1](#) Правил N 354).

Согласно [пункту 16](#) Правил N 124 условия договора ресурсоснабжения определяются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящими [Правилами](#), а в части, не урегулированной указанными нормативными правовыми актами, - нормативными правовыми актами в сфере ресурсоснабжения.

В соответствии с [пунктом 8](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

В материалах дела отсутствуют документы, свидетельствующие о принадлежности ТСЖ «» водопроводных и канализационных сетей от указанных КГУП «Камчатский водоканал» канализационных колодцев до границы стены многоквартирного дома (расположенных за

пределами внешних границ многоквартирного жилого дома) на каком-либо вещном праве или ином законном основании, и, следовательно, в соответствии с положениями [статьи 210](#) ГК РФ и [статьи 39](#) ЖК РФ отсутствуют основания для возложения обязанностей по содержанию этих участков канализационных сетей на ТСЖ «» и на собственников жилых помещений многоквартирных домов.

Соответствующие правоустанавливающие документы на сети, прилегающие к домам, а также иные документы, подтверждающие обоснованность позиции КГУП «Камчатский водоканал» о вхождении их части, выходящей за пределы внешней стены дома, в состав общего имущества, в дело не представлены.

Согласно [пункту 7 статьи 13](#) и [пункта 7 статьи 14](#) Закона N 416-ФЗ местом исполнения обязательств организацией, осуществляющей горячее водоснабжение или холодное водоснабжение и водоотведение является точка на границе эксплуатационной ответственности абонента и такой организации по водопроводным сетям, если иное не предусмотрено договором водоснабжения.

При этом на спорные правоотношения распространяются, в том числе нормы [параграфа 6](#) ГК РФ (т.е. в том числе [ч. 1 ст. 544](#) ГК РФ), при этом в данном случае, КГУП «Камчатский водоканал», заявляя о разграничении сетей по границе между принадлежащими ему сетями и сетями собственник которых не установлен, фактически необоснованно возлагает на ТСЖ «» обязанность по содержанию имущества, не относящегося к общедомовому, а также возлагает на ТСЖ оплачивать ресурс в виде водопотерь, возникающих при транспортировке.

КГУП «Камчатский водоканал» является гарантирующей организацией и на основании п.6 ст. 2 Закона 416-ФЗ, обязано оказывать услуги водоснабжения и водоотведения.

В силу [пунктов 5, 6 статьи 2](#) Закона N 416-ФЗ водопроводная сеть - это комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для транспортировки воды, за исключением инженерных сооружений, используемых также в целях теплоснабжения, а канализационная сеть - комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для транспортировки сточных вод.

На основании [подпункта 8 пункта 5 статьи 13](#) Закона N 416-ФЗ

существенным условием договора водоснабжения является определение границ эксплуатационной ответственности сторон по водопроводным сетям, определяемых по признаку обязанностей (ответственности) по эксплуатации этих сетей.

[Пункт 2](#) Правил N 644 императивно определяет, что границей балансовой принадлежности является линия раздела объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, между владельцами по признаку собственности или владения на ином законном основании. Иное усмотрение при определении границы балансовой принадлежности законом не допускается.

Местом исполнения организацией водопроводно-канализационного хозяйства своих обязательств по договору холодного водоснабжения является точка, расположенная на границе эксплуатационной ответственности абонента и организации водопроводно-канализационного хозяйства или транзитной организации, если иное не предусмотрено договором холодного водоснабжения ([пункт 23](#) Правил N 644).

Согласно [пунктам 31](#) и [32](#) Правил N 644 к договору холодного водоснабжения, договору водоотведения, единому договору холодного водоснабжения и водоотведения прилагаются акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности абонента и организации водопроводно-канализационного хозяйства либо другого абонента по объектам централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводным и (или) канализационным сетям и сооружениям на них. При отсутствии акта разграничения эксплуатационной ответственности граница эксплуатационной ответственности по объектам централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводным и (или) канализационным сетям и сооружениям на них, устанавливается по границе балансовой принадлежности абонента и организации водопроводно-канализационного хозяйства либо другого абонента. В случае если подача воды абоненту осуществляется по бесхозяйным сетям, переданным в эксплуатацию организации водопроводно-канализационного хозяйства, граница эксплуатационной ответственности организации водопроводно-канализационного хозяйства устанавливается по границе бесхозяйных сетей, переданных в эксплуатацию организации водопроводно-канализационного хозяйства.

В силу [пункта 35](#) Правил N 644 Абонент обязан обеспечивать эксплуатацию водопроводных и канализационных сетей, принадлежащих ему на праве собственности или ином законном основании и (или) находящихся в границах его эксплуатационной ответственности, в соответствии с требованиями нормативно-технических документов; обеспечивать учет получаемой холодной воды и отведенных сточных вод, если иное не предусмотрено договором холодного водоснабжения, договором водоотведения или единым договором холодного водоснабжения и водоотведения; незамедлительно сообщать организации водопроводно-канализационного хозяйства обо всех повреждениях или неисправностях на водопроводных и канализационных сетях, сооружениях и устройствах, приборов учета, о нарушении работы централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения.

В соответствии с [частью 1 статьи 36](#) и [статьей 39](#) ЖК РФ помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, а расходы на содержание и ремонт указанного имущества несут собственники помещений в многоквартирном доме.

Как следует из [пунктов 5, 6](#) Правил N 491, 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. [Правилами](#) N 124, а также [Правилами](#) N 354 дано единое понятие внутридомовых инженерных систем.

Согласно указанным Правилам, внутридомовые инженерные системы, являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном жилом доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенное для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования.

Таким образом, анализируя данные нормы права, Комиссия приходит к выводу о том, что водопроводные и канализационные сети, обеспечивающие не только внутридомовую систему водоснабжения и водоотведения, но и систему за ее пределами, не могут быть включены в состав общего имущества граждан, проживающих в многоквартирном доме.

В соответствии с требованиями [части 15 статьи 161](#) ЖК РФ (введена Федеральным законом от 04.06.2011 N 123-ФЗ) организация, осуществляющая поставку ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставку указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией.

Таким образом, граница балансовой принадлежности, как по водопроводным, так и по канализационным сетям определена действующим законодательством по внешней границе стены многоквартирного дома. Кроме того, данные сети являются "сложной вещью" ("Если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь (сложная вещь) [ч. 1 ст. 134](#) ГК РФ).

Следовательно, принимая на себя обязательства по договору о предоставлении услуги водоснабжения и водоотведения, энергоснабжающая организация обязана предусмотреть возможность его надлежащего исполнения.

Кроме того, Комиссия отмечает, в случае нахождения спорного участка не в собственности сторон спора не может накладывать обязательств по его эксплуатации на ТСЖ. Напротив, законодательство о водоснабжении предоставляет возможность организации водопроводно-канализационного хозяйства урегулировать правоотношения по транспортировке воды и (или) сточных вод с владельцем сетей или использовать их как бесхозные ([пункт 5 статьи 8](#) Закона N 416-ФЗ).

В пункте 6 статьи 8 Закона о водоснабжении предусмотрено, что расходы организации, осуществляющей горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, на эксплуатацию бесхозных объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, учитываются органами регулирования тарифов при установлении

тарифов в порядке, установленном основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Таким образом, если участок сети между внешней стеной многоквартирного жилого дома и сетями ответчика (ресурсоснабжающей организации) является бесхозным, используется организацией для доставки ресурса потребителю, то обязанность по эксплуатации и несению расходов по обслуживанию и содержанию такого участка сети несет ресурсоснабжающая организация, которая при определенных условиях не лишена права на обращение в регулирующий орган с документами, подтверждающими соответствующие расходы с целью их учета и компенсации в последующем периоде регулирования.

Согласно [пункту 17](#) Правил N 644 абоненты, не имеющие непосредственного подключения к объектам централизованной системы водоснабжения или водоотведения, принадлежащим организации водопроводно-канализационного хозяйства на праве собственности или ином законном основании, обязаны представить акт разграничения эксплуатационной ответственности с лицами, владеющими на праве собственности или ином законном основании водопроводными и (или) канализационными сетями, за исключением случаев, если объекты таких абонентов подключены к бесхозным сетям, а также если осуществляется неорганизованный сброс поверхностных сточных вод с территорий абонентов в централизованную систему водоотведения.

В соответствии с [частью 5 статьи 8](#) Закон N 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении", в случае выявления бесхозных объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и канализационных сетей, путем эксплуатации которых обеспечиваются водоснабжение и (или) водоотведение, эксплуатация таких объектов осуществляется гарантирующей организацией либо организацией, которая осуществляет горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение и водопроводные и (или) канализационные сети которой непосредственно присоединены к указанным бесхозным объектам (в случае выявления бесхозных объектов централизованных систем горячего водоснабжения или в случае, если гарантирующая организация не определена в соответствии со [статьей 12](#) настоящего Федерального закона), со дня подписания с органом

местного самоуправления поселения, городского округа передаточного акта указанных объектов до признания на такие объекты права собственности или до принятия их во владение, пользование и распоряжение оставившим такие объекты собственником в соответствии с гражданским законодательством.

Указанные акты в материалах дела отсутствуют. Поэтому оснований возлагать на ТСЖ «» ответственность за эксплуатацию спорного участка сетей не имеется.

При этом, положения [СНиП 2.04.01-85](#) "Внутренний водопровод и канализация здания" не являются доказательством того, что к имуществу многоквартирных домов, находящихся в управлении ТСЖ «», относятся участки водопроводных и канализационных сетей от внешней границы жилых домов до края лотка трубы наружной канализационной сети в колодце или камере, в которых произведено подключение устройств и сооружений для присоединения объектов абонента к системе городской коммунальной канализации. Доказательств балансовой принадлежности указанных участков канализационных сетей ТСЖ «» в материалы дела не представлено.

Нахождение у ТСЖ «» только внутренних водопроводных и канализационных сетей (в связи с передачей ему спорного МКД в управление), имеющимися в деле доказательствами не опровергнуты.

Доказательства наличия какого-либо соглашения собственников жилья с исполнителями коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией по установлению зоны ответственности также сторонами не представлены.

Таким образом, как следует из материалов дела, факт принадлежности ТСЖ «» канализационных сетей от указанных КГУП «Камчатский водоканал» канализационных колодцев до границы стены многоквартирного дома (то есть находящиеся за пределами внешних границ многоквартирного жилого дома) на каком-либо вещном праве или ином законном основании не доказан, а, следовательно, в соответствии с положениями [статей 210](#) ГК РФ и [статьи 39](#) ЖК РФ отсутствуют основания для возложения обязанностей по содержанию этих участков канализационных сетей на товарищество собственников жилья «» и на собственников жилых помещений многоквартирных домов.

Вместе с тем, согласно [пункту 2](#) Постановления Верховного Совета

Российской Федерации от 27.12.1991 N 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт – Петербурга и муниципальную собственность», объекты государственной собственности, указанные в [приложении 3](#) к данному Постановлению, в том числе объекты инженерной инфраструктуры городов (сооружения и сети водопровода и канализации, котельные, тепловые сети, электрические сети и т.д.), за исключением входящих в состав имущества предприятий, независимо от того, на чьем балансе они находятся, передаются в муниципальную собственность городов (кроме городов районного подчинения) и районов (кроме районов в городах).

Исходя из содержания [статей 14, 16, 50](#) Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" организация в границах городского округа водоснабжения и водоотведения отнесена к вопросам местного значения.

Таким образом, установив, что данное имущество предназначено для решения вопросов местного значения и, соответственно, относится к муниципальному имуществу, Комиссия считает, что его отсутствие в перечне объектов муниципальной собственности не может являться основанием для возложения обязанности по их содержанию на ТСЖ «».

Доминирующее положение хозяйствующего субъекта на каком-либо товарном рынке определяется имеющейся у него возможностью 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 (часть 1 статьи [5](#) Федерального закона «О защите конкуренции»).

Кроме того, в силу части 5 статьи [5](#) Федерального закона «О защите конкуренции» доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта - субъекта естественной монополии на товарном рынке, находящемся в состоянии естественной монополии.

Водоснабжение и водоотведение с использованием централизованных системы, систем коммунальной инфраструктуры частью 1 статьи [4](#) Федерального закона «О естественных

монополиях» отнесены к сферам деятельности субъектов естественных монополий.

Соответственно КГУП «Камчатский водоканал», осуществляющий свою деятельность в обозначенных сферах, занимает доминирующее положение на рынках водоснабжения и водоотведения в границах присоединённых сетей.

В [пункте 4](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 N 30 "О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства" (далее - постановление N 30) разъяснено, что для квалификации действий (бездействия) как злоупотребления доминирующим положением достаточно наличия (или угрозы наступления) любого из перечисленных последствий, а именно: недопущения, ограничения, устранения конкуренции или ущемления интересов других лиц, а также указано, что суд или антимонопольный орган вправе признать нарушением антимонопольного законодательства и иные действия (бездействие), кроме установленных [частью 1 статьи 10](#) Закона о защите конкуренции, поскольку приведенный в названной [части](#) перечень не является исчерпывающим.

В отношении действий (бездействия), прямо поименованных в [части 1 статьи 10](#) Закона о защите конкуренции, наличие или угроза наступления соответствующих последствий предполагается и не требует доказывания антимонопольным органом.

Таким образом, на действия данного субъекта распространяется часть 1 статьи [10](#) Федерального закона «О защите конкуренции», предусматривающая запрет совершать действия (бездействие) на товарном рынке, которые влекут ущемление интересов иных лиц.

Комиссия приходит к выводу о наличии нарушения части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции в действиях КГУП «Камчатский водоканал».

Согласно части 1 статьи 10 Закона 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.

На основании вышеизложенного, Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях КГУП «Камчатский водоканал» нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части ущемления интересов потребителей, а именно ТСЖ «» выразившегося в отказе обслуживания канализационных сетей, находящихся по адресу: пр-т, г.Петропавловск – Камчатский.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 41, частью 1 статьи 49, частью 1 статьи 10, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

### **Р Е Ш И Л А:**

1. Признать в действиях КГУП «Камчатский водоканал» нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части ущемления интересов потребителей, а именно ТСЖ «» выразившегося в отказе обслуживания канализационных сетей, находящихся по адресу: пр-т , г.Петропавловск – Камчатский.

2. Выдать предписание об устранении допущенных нарушений.

3. Передать дело должностному лицу, полномочному рассматривать дела об административных правонарушениях для рассмотрения вопроса о возбуждении административного производства и проведения административного расследования в отношении КГУП «Камчатский водоканал».

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Камчатского края в течении трех месяцев со дня вынесения.

Председатель Комиссии И.А. Светлова

Члены Комиссии И. В. Кодерле

Ю. А. Муравкина

К.Э. Коржевицкий