

## РЕШЕНИЕ № 23-ФАС22-АМ/05-10

«2» июня 2010г.

г. Барнаул

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев дело № 23-ФАС22-АМ/05-10 по признакам нарушения ООО «Барнаульский водоканал» пункта части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в отказе от включения многоквартирных домов (пр.Ленина, 116, пр.Ленина, 120, ул.Димитрова, 83, ул.М.Горького, 67, г. Барнаул) в условия договора вновь избранной управляющей компании ООО «УК «Город» на отпуск питьевой воды и приема сточных вод.

### УСТАНОВИЛА:

В УФАС по Алтайскому краю поступили заявления от ООО УК «Город» и жильцов многоквартирных домов, расположенных по адресам: пр.Ленина, 116, пр.Ленина, 120, ул.Димитрова, 83, ул. М.Горького, 67, ул.Чкалова, 50, г. Барнаул, в отношении ООО «Барнаульский Водоканал», по факту уклонения последнего от подписания с ООО УК «Город» дополнительного соглашения к договору «На отпуск питьевой воды и прием сточных вод» № 4713 от 01.08.2009 г., о включении в условия упомянутого договора жилых домов по вышеуказанным адресам.

Из содержания заявлений и приложенных к ним документов следовало, что в период с декабря 2009 г. по февраль 2010 г. общими собраниями жильцов вышеназванных многоквартирных жилых домов приняты решения о расторжении договоров управления с ООО «Наш двор», в связи с ненадлежащим исполнением своих обязанностей управляющей организацией, и о выборе в качестве новой управляющей организации - ООО УК «Город», о чем ООО УК «Наш двор» было надлежащим образом уведомлено, а с ООО УК «Город» заключены соответствующие договоры управления.

Вновь избранная управляющая организация - ООО УК «Город» - неоднократно обращалась в ООО «Барнаульский водоканал» с предложением о заключении дополнительного соглашения к договору «На отпуск питьевой воды и прием сточных вод» № 4713 от 01.08.2009 г., о включении в условия договора жилых многоквартирных домов, перешедших в управление ООО УК «Город» от ООО УК «Наш двор» на основании решений общих собраний собственников помещений. Рассмотрев представленные заявки, ООО «Барнаульский водоканал», со ссылкой на п. 9 ст. 161 ЖК РФ, отказало ООО УК «Город» в заключении дополнительного соглашения (исх. № 267 от 18.03.2010 г., исх. № 478 от 26.04.2010 г.), мотивируя отказ наличием у ООО «Барнаульский водоканал» обязательств по водоснабжению

вышеназванных жилых домов и приему сточных вод перед ООО УК «Наш двор» в соответствии с условиями договора № 1963 от 01.04.2007 г.

Как следует из представленных в УФАС по Алтайскому краю пояснений ООО «Барнаульский водоканал» (вход. № 2417 от 15.04.2010 г.), наличие договорных отношений по водоснабжению и канализованию жилых домов по вышеуказанным адресам между ЭСО и ООО УК «Наш двор», препятствуют заключению аналогичного договора в отношении тех же домов между ООО «Барнаульский водоканал» и ООО УК «Город», поскольку, во-первых, многоквартирный жилой дом может управляться только одной управляющей организацией (п. 9 ст. 161 ЖК РФ), и, во-вторых, по мнению ответчика, правовых оснований для досрочного расторжения договора с ООО УК «Наш двор» у ООО «Барнаульский водоканал» не имелось. (В процессе рассмотрения заявлений, ООО «Наш двор» направило в адрес ООО «Барнаульский Водоканал» согласие о переводе многоквартирного дома, находящегося по адресу **ул.Чкалова, 50, г. Барнаул**, на управление в ООО «УК «Город», которое, в свою очередь, урегулировало вопрос с ООО «Барнаульский водоканал» о включении данного дома в заключенный между ними договор водоснабжения и канализования № 4713 от 01.08.2009 г.).

На заседании Комиссии УФАС по Алтайскому краю представители ООО «Барнаульский водоканал» поддержали ранее изложенную позицию, дополнительно пояснив, что в подобной ситуации одностороннее досрочное расторжение действующего договора по инициативе энергоснабжающей организации правовыми нормами Гражданского кодекса не предусмотрено, кроме того, по мнению представителей ответчика, действующее законодательство не обязывает энергоснабжающую организацию обращаться к контрагенту с инициативой о досрочном расторжении договора по соглашению сторон, либо обращаться в суд с требованием о расторжении такого договора.

Представитель ООО УК «Город» возражал против доводов ООО «Барнаульский водоканал», ссылаясь на положения Жилищного и Гражданского кодексов РФ, мотивируя свою позицию доводами, изложенными в заявлении в УФАС по Алтайскому краю.

Рассмотрев материалы дела, выслушав представителей участвующих в деле лиц, Комиссия УФАС по Алтайскому краю приходит к следующему.

В соответствии с требованиями ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать, в частности, предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В случае выбора способа управления управляющей организацией, многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Как следует из материалов дела, собственники помещений многоквартирных жилых домов по адресам: пр.Ленина, 116, пр.Ленина, 120, ул.Димитрова, 83, ул. М.Горького, 67, ул.Чкалова, 50, г. Барнаул, на общих собраниях приняли решение об управлении домами управляющей организацией. На основании решений общих собраний собственников помещений, в 2008 году жильцами домов заключены договоры управления домами с управляющей организацией ООО УК «Наш двор», которая, в свою очередь, заключила соответствующие договоры с ресурсоснабжающими организациями в целях последующего предоставления гражданам коммунальных услуг, во исполнение своих обязательств по договорам управления. Договорные правоотношения между ООО «Барнаульский водоканал» и ООО УК «Наш двор» оформлялись в виде дополнительных соглашений к договору на водоснабжение и прием сточных вод № 1963 от 01.04.2008 г., о включении в условия договора упомянутых домов.

В 2009-2010 г.г. общими собраниями собственников помещений многоквартирных домов подавляющим большинством голосов приняты решения о досрочном одностороннем расторжении договоров управления с ООО УК «Наш двор», в связи с ненадлежащим исполнением своих обязанностей управляющей организацией, и о заключении договоров управления с ООО УК «Город».

При указанных обстоятельствах, односторонний отказ собственников помещений в многоквартирном доме от исполнения договора управления с управляющей организацией допускается пунктом 8.2 ст. 162 ЖК РФ, при этом такой отказ влечет за собой расторжение договора в соответствии с частью 3 ст. 450 ГК РФ. На момент рассмотрения Комиссией УФАС по Алтайскому краю настоящего дела, решения общих собраний собственников помещений не были отменены, изменены или признаны недействительными по заявлениям заинтересованных лиц.

Во исполнение своих обязательств по договорам управления многоквартирными домами, в соответствии с требованиями п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ, ООО УК «Город» заключило договоры ресурсоснабжения с ОАО «Барнаульская горэлектросеть», Барнаульским филиалом ОАО «Кузбассэнерго», ОАО «Алтайкрайгазсервис», а также договор с ООО «Вычислительный центр ЖКХ» о начислении и приеме платежей за коммунальные услуги через систему «Город», в интересах конечных потребителей коммунальных услуг. ООО «Барнаульский водоканал» отказал ООО УК «Город» в заключении дополнительных соглашений к договору водоснабжения № 4713 от 01.08.2009 г. по изложенным выше основаниям.

Таким образом, в отношении жильцов вышеперечисленных многоквартирных домов сложилась ситуация, при которой вновь избранная управляющая организация не по своей вине лишена возможности оказывать коммунальные услуги по водоснабжению и приему сточных вод бытовым потребителям, уполномочивших ее,

по сути, на заключение договоров ресурсоснабжения, а прежняя управляющая организация, с которой собственники помещений расторгли договор управления, не обязана, и, более того, не имеет правовых оснований оказывать такие услуги потребителям, отказавшимся от ее услуг. Сложившаяся ситуация ущемляет интересы вновь избранной управляющей организации ООО УК «Город» и создает угрозу ущемления прав бытовых потребителей коммунальных услуг, поскольку создает препятствия потребителям требовать от исполнителя предоставления коммунальных услуг в целом, а также предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, в частности.

Правоотношения между ресурсоснабжающими организациями, исполнителями и непосредственными потребителями коммунальных услуг детально регламентируются специальным правовым актом - Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам - утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307 (далее по тексту — *Правила*). В обозначенных Правилах императивно закрепляется следующая схема правоотношений между вышеназванными лицами. В соответствии с п. 4 Правил, коммунальные услуги предоставляются на основании договора, содержащего условия предоставления коммунальных услуг и заключаемого исполнителем с собственником жилого помещения. Исполнителем коммунальных услуг, в соответствии с п. 3 Правил, является лицо, независимо от организационно-правовой формы, предоставляющие коммунальные услуги и отвечающее за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Исполнитель коммунальных услуг, в целях исполнения своих обязательств по договору управления, заключает договоры ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями, либо производит ресурсы самостоятельно. Применительно к рассматриваемой ситуации, исполнителем коммунальных услуг в отношениях с жильцами многоквартирных домов должна выступать управляющая организация — ООО УК «Город» - избранная собственниками помещений в качестве таковой, и заключившая с жильцами договоры управления. Пунктом 7 Правил допускаются только два отступления от такой схемы правоотношений, когда договоры о приобретении коммунальных ресурсов заключаются потребителями непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. В первом случае, при отсутствии у собственников помещений в многоквартирном доме (**в случае непосредственного управления таким домом**) договора, заключенного с исполнителем, во втором случае - при отсутствии договора с исполнителем коммунальных услуг у **собственника жилого дома**. Таким образом, при наличии у собственников помещений в многоквартирном доме договора управления с управляющей организацией, потребители обязаны заключать договоры на предоставление коммунальных услуг с управляющей организацией, которая, в свою очередь, обязана предоставить собственникам помещений необходимые коммунальные услуги. Следовательно, исходя из смысла и содержания ст.ст. 161, 162 ЖК РФ, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, с момента заключения договора управления многоквартирным домом, управляющая организация вправе требовать от ресурсоснабжающей организации заключения с ней договора ресурсоснабжения.

Вышеприведенные доводы ООО «Барнаульский водоканал», об отсутствии правовых оснований для расторжения договора водоснабжения и приема сточных вод в отношении «спорных» многоквартирных домов с ООО УК «Наш двор»,

отклоняются Комиссией УФАС по Алтайскому краю исходя из следующего.

Комплексный анализ правовых норм, регулирующих правоотношения в жилищной сфере, в области ресурсоснабжения и предоставления коммунальных услуг гражданам, во взаимосвязи с общими положениями об обязательствах Гражданского кодекса РФ, позволяет сделать вывод о том, что обязательства по договору ресурсоснабжения, заключенного с конкретной управляющей организацией в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, прекращаются с момента расторжения договора управления многоквартирным домом с такой управляющей организацией, в соответствии с ч. 1 ст. 416 ГК РФ, в связи с невозможностью исполнения обязательств по обстоятельствам, за которые ни одна из сторон не отвечает. Поскольку собственники помещений многоквартирных жилых домов по адресам: пр.Ленина, 116, пр.Ленина, 120, ул.Димитрова, 83, ул. М. Горького, 67, ул.Чкалова, 50, г. Барнаул, в установленном порядке расторгли договоры управления с ООО УК «Наш двор», между ООО «Барнаульский водоканал» и ООО УК «Наш двор» прекратились обязательства ввиду невозможности их исполнения. В данном случае невозможность исполнения вызвана избранием собственниками помещений многоквартирных домов другой управляющей компании — ООО УК «Город».

В соответствии с п.11. Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 12.02.1999 г. № 167, *«отпуск (получение) питьевой воды и (или) прием (сброс) сточных вод осуществляются на основании договора энергоснабжения, относящегося к публичным договорам, заключаемого абонентом (заказчиком) с организацией водопроводно-канализационного хозяйства».*

Согласно ч. 3. 426 ГК РФ, отказ коммерческой организации от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары, услуги, выполнить для него соответствующие работы, не допускается.

Таким образом, действия ООО «Барнаульский водоканал», направленные на уклонение от заключения с ООО УК «Город» дополнительного соглашения к договору «На отпуск питьевой воды и прием сточных вод» № 4713 от 01.08.2009 г., признаются Комиссией УФАС по Алтайскому краю неправомерными и ущемляющими интересы заявителей.

ООО «Барнаульский водоканал» внесено приказом антимонопольного органа от 28.05.2004г. № 89 (с изменениями, внесенными приказом от 15.12.2005г. № 250) в Реестр хозяйствующих субъектов Алтайского края, имеющих на рынке определенного товара долю более 35 процентов, в связи с чем, общество занимает доминирующее положение на рынке сбора, очистки и распределения воды в границах г.Барнаула.

Согласно п. 5 ч.1 ст.10 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться, в том числе, ущемление интересов любых лиц, вызванное экономически или технологически не обоснованным отказом либо уклонением 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.

Действия ООО «Барнаульский водоканал», выразившиеся в отказе от включения многоквартирных домов (пр.Ленина, 116, пр.Ленина, 120, ул.Димитрова, 83, ул. М.Горького, 67, г. Барнаул) в условия договора «На отпуск питьевой воды и приема сточных вод» № 4713 от 01.08.2009 г., повлекли ущемление интересов управляющей организации ООО УК «Город» и могут повлечь ущемление интересов собственников помещений многоквартирных домов, чем нарушают требования п. 5 ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

### **РЕШИЛА:**

1. Признать действия ООО «Барнаульский водоканал», выразившиеся в отказе от заключения с ООО УК «Город» дополнительного соглашения о включении многоквартирных домов по адресам: пр.Ленина, 116, пр.Ленина, 120, ул.Димитрова, 83, ул. М.Горького, 67, г. Барнаул, к договору «На отпуск питьевой воды и приема сточных вод» № 4713 от 01.08.2009 г., нарушающими п. 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать ООО «Барнаульский водоканал», предписание о прекращении нарушения п. 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно: заключить с ООО УК «Город» дополнительное соглашение о внесении в условия договора «На отпуск питьевой воды и приема сточных вод» № 4713 от 01.08.2009 г. жилых многоквартирных домов по адресам: пр.Ленина, 116, пр.Ленина, 120, ул.Димитрова, 83, ул. М.Горького, 67, г. Барнаул.

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

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

**Примечание:** За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к административной ответственности, предусмотренной законодательством РФ, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.

- [reshenie\\_uk\\_gorod\\_dlya\\_publicacii.doc](#)