

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства

В Саратовское УФАС России поступило заявление ООО «Весна – 2011» о нарушении ООО «Теплоресурс» п. 5 ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившемся в необоснованном отказе от заключения договоров на поставку коммунального ресурса (теплоснабжения и горячего водоснабжения) напрямую с жителями многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Энгельс, Саратовская область, а также в незаконном выставлении счетов в адрес ООО «Весна - 2011» на теплоснабжение данного многоквартирного дома.

Как следует из представленных материалов, в соответствии с решением Государственной жилищной инспекции Саратовской области № 906 от 14.07.2021, ООО «Весна-2011» с 01.08.2021 является управляющей организацией многоквартирного дома № \_\_ по ул. \_\_, г. Энгельс, Саратовская область.

19.05.2021 прошло общее собрание собственников помещений многоквартирного жилого дома № \_\_ по ул. \_\_\_\_\_ г. Энгельса в форме очно-заочного голосования (далее – Общее собрание собственников).

На повестку Общего собрания собственников, в том числе, был поставлен вопрос об утверждении порядка оплаты за коммунальные услуги непосредственно в адрес ресурсоснабжающих организаций, в соответствии с п. 7.1 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

По итогам общего собрания собственников утвержден следующий порядок оплаты за коммунальные услуги:

- принятие решения собственниками заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг по холодному водоснабжению и водоотведению, между собственниками помещений и РСО (ресурсоснабжающей организацией);
- принятие решения собственниками заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг по отоплению и горячему водоснабжению, между собственниками помещений и РСО (ресурсоснабжающей организацией);
- принятие решения собственниками заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг по индивидуальному потреблению электроэнергии, между собственниками помещений и ПАО «Саратовэнерго»;
- принятие решения собственниками заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг по вывозу мусора (ТБО, ТКО, КГО) с АО «Управление Отходами».

Как указывает Заявитель, до момента принятия многоквартирного дома в управление, собственниками помещений были заключены «прямые» договоры с ООО «Теплоресурс» на поставку услуг отопления и горячего водоснабжения.

Из представленных материалов следует, что \_\_.\_\_.2022 ООО «Теплоресурс»

направило уведомление в адрес ООО «Весна 2011», в котором сообщалось о том, что с начала нового отопительного сезона 2022-2023 гг. (а именно с 1 октября 2022) ООО «Теплоресурс» будет осуществлять расчеты за отопление и горячее водоснабжение непосредственно с управляющей организацией ООО «Весна 2011».

В обоснование осуществления расчетов за отопление и горячее водоснабжение непосредственно с управляющей организацией, ООО «Теплоресурс» в уведомлении от \_\_.\_\_.2022 указало: «Внутридомовая система многоквартирного жилого дома по адресу: ул. \_\_\_\_\_, д. \_\_\_\_, г. Энгельс, Саратовская область сформирована таким образом, что в приготовлении коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению участвует оборудование, которое является общим имуществом данного дома. В данном случае ООО «Теплоресурс» осуществляет только поставку ресурса, который участвует в приготовлении и оказании коммунальной услуги по отоплению и горячему водоснабжению, за счет общего имущества собственников многоквартирного дома».

Также Заявителем были представлены документы на оплату услуг теплоснабжения (счета – фактуры с октября по декабрь 2022 г.).

а – фактуры с октября по декабрь 2022 г.). В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 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, 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.

ООО «Теплоресурс» занимает доминирующее положение с долей 100% в границах расположения технологической инфраструктуры (балансовой принадлежности тепловых сетей) на территории г. Энгельса Саратовской области. По этой причине, на основании ст. 5 Закона о защите конкуренции, ООО «Теплоресурс» обязано соблюдать требования антимонопольного законодательства, в частности, ст. 10 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с ч. 2 ст. 34 Конституции Российской Федерации не допускается экономическая деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

В соответствии с п. 10 ч. 1 ст. 4 ЖК РФ правоотношения по поводу оказания коммунальных услуг в многоквартирном жилом доме регулируются жилищным законодательством

Согласно пп. 4.4 п. 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном

доме вправе на общем собрании принять решение о заключении от своего имени, в порядке, установленном Кодексом, договора о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающей организацией.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме (далее в настоящей статье - собственники и пользователи помещений в многоквартирном доме) предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного пунктом 4.4 части 2 статьи 44 Кодекса.

Пунктом 1 ч. 7 ст. 157.2 ЖК РФ предусмотрено, что договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считаются заключенными со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно в случае, предусмотренном пунктом 1 части 1 ст. 157.2 ЖК РФ, с даты, определенной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренном пунктом 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

По решению ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами указанный срок может быть перенесен, но не более чем на три календарных месяца. О таком решении ресурсоснабжающая организация уведомляет лицо, по инициативе которого было созвано данное собрание, не позднее пяти рабочих дней со дня получения копий решения и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 46 ЖК РФ.

Следовательно, независимо от способа управления домом, ЖК РФ предусматривает право собственников помещений в многоквартирном доме на общем собрании принять решение о заключении с поставщиком прямых договоров на оказание коммунальных услуг.

Согласно п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354):

«коммунальные услуги» - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий

использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме в случаях, установленных настоящими Правилами, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений);

«коммунальные ресурсы» - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

«исполнитель» - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

В соответствии с п. 1 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» теплоснабжением является обеспечение потребителей тепловой энергии тепловой энергией, теплоносителем, в том числе поддержание мощности.

Тепловая энергия - энергетический ресурс, при потреблении которого изменяются термодинамические параметры теплоносителей (температура, давление).

В соответствии с п. 4 Правил № 354 горячее водоснабжение - снабжение горячей водой, подаваемой по централизованным сетям горячего водоснабжения и внутридомовым инженерным системам в жилой дом (домовладение), в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме, а также в случаях, установленных Правилами, - в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме. При отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой потребителей в многоквартирном доме осуществляется исполнителем путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии такого оборудования).

Таким образом, в случае осуществления горячего водоснабжения с использованием нецентрализованной системы горячего водоснабжения теплоснабжающая организация поставляет коммунальный ресурс в виде тепловой энергии до границы разграничения балансовой принадлежности, но не эксплуатирует оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, на котором осуществляется приготовление горячей воды с использованием поставленных коммунальных ресурсов.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в определении 14.07.2020 по делу № А41-50562/2019 возможность собственникам жилых помещений МКД заключать непосредственно с ресурсоснабжающей организацией договоры, предусмотренные частью 1 статьи 157.2 ЖК РФ, не поставлена в зависимость от технических особенностей оборудования системы теплоснабжения соответствующего МКД.

Согласно правовой позиции Министерства строительства и жилищнокоммунального хозяйства Российской Федерации, изложенной в письмах от 04.02.2019 № 3080-ОО/06 и от 22.01.2019 № 1324-ОО/06, Жилищный кодекс Российской Федерации не устанавливает исключений относительно перехода на прямые договоры, в связи с чем переход на прямые договоры в соответствии со статьей 157.2 ЖК РФ по многоквартирным домам, в которых приготовление горячей воды осуществляется с использованием общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, возможен.

Как следует из приведенных положений законодательства в их совокупности, ЖК РФ не устанавливает исключений относительно перехода на прямые договоры, в связи с чем переход на прямые договоры в соответствии со статьей 157.2 ЖК РФ по многоквартирным домам, в которых приготовление горячей воды осуществляется с использованием общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, возможен.

В уведомлении от \_\_.\_\_.2022 ООО «Теплоресурс» сослался на письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.05.2018 № 20237-ОГ/04, в котором разъяснено, что дома с нецентрализованной системой горячего водоснабжения не смогут заключать прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями.

Саратовское УФАС России отмечает, что письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.05.2018 № 20237-ОГ/04 утратило свою силу 11.11.2018 и не может быть применено в рассматриваемом случае.

Таким образом, ООО «Теплоресурс» как ресурсоснабжающая организация не вправе отказать собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. Тельмана, г. Энгельс, Саратовская область в заключении прямых договоров на поставку коммунальных ресурсов в виде поставки тепловой энергии, необходимой в том числе для самостоятельного производства горячей воды.

В соответствии с п. 10 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» в тех случаях, когда Закон о защите конкуренции связывает применение его положений с наличием неопределенного круга потребителей (например, часть 1 статьи 10 Закона), необходимо исходить из того, что возможность точного определения числа потребителей на определенный момент не имеет значения для целей применения антимонопольных запретов. В названных случаях необходимо оценивать потенциальную возможность нарушения в целом прав потребителей как участников рынка (отдельных групп потребителей) с учетом характера допущенных соответствующим субъектом нарушений, наступивших последствий или последствий, которые могут наступить в будущем.

Тем самым, собственники помещений в многоквартирных домах относятся к неопределенному кругу потребителей, чьи права и законные интересы могут быть затронуты действиями лица, занимающего доминирующее положение на рынке.

ООО «Теплоресурс» ограничивает права собственников, предусмотренные ст. 44, ст. 175.2 ЖК РФ, а именно право на оплату ресурса в виде тепловой энергии на нужды горячего водоснабжения и отопления напрямую поставщику коммунального

ресурса.

Кроме того, действия ООО «Теплоресурс» по отказу от заключения прямых договоров снабжения тепловой энергией в целях приготовления услуг по отоплению и горячему водоснабжению в соответствии с решением общего собрания от 19.05.2021, содержащим волеизъявление собственников многоквартирного дома 19 по ул. Тельмана г. Энгельса на оплату коммунального ресурса в виде тепловой энергии на нужды коммунальной услуги по горячему водоснабжению и отоплению непосредственно ресурсоснабжающей организации, ущемляют интересы ООО «Весна 2011», так как влекут навязывание управляющей компании заключение договора поставки тепловой энергии для приготовления горячей воды и приводят к понуждению ООО «Весна 2011» на совершение неправомерных действий по выставлению счетов за услуги по поставке тепловой энергии собственникам, решившим осуществлять прямые расчеты с ресурсоснабжающей организацией.

Таким образом, действия ООО «Теплоресурс», результатом которых является или может являться ущемление интересов собственников многоквартирного дома по адресу: ул. Тельмана, г. Энгельс, Саратовская область и ООО «Весна 2011» в сфере предпринимательской деятельности, выразившиеся в необоснованном отказе от заключения договоров на поставку коммунального ресурса (теплоснабжение и горячего водоснабжения) напрямую с жителями многоквартирного дома и незаконном выставлении счетов на оплату коммунального ресурса по теплоснабжению в адрес управляющей организации, нарушает требования п. 5 ч. 1 ст. 10 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в действиях ООО «Теплоресурс» признаков нарушения п. 5 ч. 1 ст. 10 Закона о защите конкуренции и на основании ст. 39.1 Закона о защите конкуренции, Саратовское УФАС России предупреждает ООО «Теплоресурс» о необходимости прекращения указанных действий путем:

- отзыва уведомления от \_\_.\_\_.2022, направленного в адрес ООО «Весна 2011» в котором сообщалось о том, что с начала нового отопительного сезона 2022-2023 гг. (а именно с 1 октября 2022) ООО «Теплоресурс» будет осуществлять расчеты за отопление и горячее водоснабжение непосредственно с управляющей организацией ООО «Весна 2011»;

- совершения действий, предусмотренных ЖК РФ, для заключения с собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу: ул. \_\_\_\_\_, г. Энгельс, Саратовская область прямых договоров поставки тепловой энергии для отопления и горячего водоснабжения.

Указанные действия должны быть совершены в течение 10 дней с момента получения предупреждения. О выполнении предупреждения сообщить в Саратовское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

