

Исх.№ АР-05/4790 от 13.04.2022

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан (далее – Татарстанское УФАС России, Управление) поступило обращение ООО «Управляющая Компания «Зеленодольский Управдом плюс» (далее – ООО «УК Зеленодольский Управдом плюс» (вх.№ 384/ж от 14.01.2022) на действия ООО «УК «ПЖКХ» по вопросу необоснованного отказа в заключении прямых договоров с собственниками многоквартирных домов.

ООО «УК «Зеленодольский Управдом плюс» является организацией, осуществляющей деятельность по управлению жилищным фондом в г. Зеленодольск Республики Татарстан (лицензия № 247 от 25.11.2015г.)

В управлении ООО «УК «Зеленодольский Управдом плюс» находятся 25 многоквартирных домов.

01 января 2019 года, в рамках осуществления своих обязанностей по управлению жилищным фондом, ООО «УК «Зеленодольский Управдом плюс» был заключен договор № 1648041305/1 на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО) с ООО «Управляющая компания «Предприятие жилищно-коммунального хозяйства (далее - ООО «УК «ПЖКХ»).

В июне 2021 года ООО «УК «Зеленодольский Управдом плюс» были инициированы внеочередные общие собрания собственников помещений в 7 (семи) многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УК «Зеленодольский Управдом плюс», а именно:

г. Зеленодольск, ул. Рогачева, д. 36А;

г. Зеленодольск, ул. Солнечная, д. 19;

г. Зеленодольск, ул. Гоголя, д. 25А;

г. Зеленодольск, ул. Рогачева, д. 14;

г. Зеленодольск, ул. Комсомольская, д. 28;

г. Зеленодольск, ул. Шустова, д. 6;

г. Зеленодольск, ул. Тургенева, д. 29.

В повестке внеочередных собраний, в том числе, ставился вопрос – принятие решения о заключении прямых договоров с собственниками помещений на оказание услуги по обращению, сбору, транспортированию, обработке и захоронению твердых коммунальных отходов с ресурсоснабжающей организацией (региональным оператором), осуществляющей данную услугу с 01 сентября 2021 года.

Собственники вышеуказанных многоквартирных домов приняли решение о заключении прямых договоров с собственниками помещений на оказание услуги по обращению, сбору, транспортированию, обработке и захоронению твердых коммунальных отходов с ресурсоснабжающей организацией (региональным оператором), осуществляющей данную услугу с 01 сентября 2021 года.

03 сентября 2021 года ООО «УК «Зеленодольский Управдом плюс» были направлены в адрес ООО «УК «ПЖКХ» заверенные, прошитые и пронумерованные копии протоколов со следующими документами (приложениями):

- 1) реестр собственников помещений, содержащий сведения обо всех собственниках помещений в МКД;
- 2) реестр вручения сообщений о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме очно-заочного голосования, бланков решения собственников;
- 3) список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на очном собрании;
- 4) сообщение о проведении общего собрания в МКД;
- 5) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;
- 6) решения собственников помещений в МКД;
- 7) таблица итогов голосования по решениям собственников помещений в многоквартирном доме, внеочередных общих собраний собственников помещений в нижеуказанных многоквартирных домах по переводу нижеуказанных МКД на прямое абонирование с 01 сентября 2021 года:

г. Зеленодольск, ул. Рогачева, д. 36А в 1 экземпляре на 144 листах;

г. Зеленодольск, ул. Солнечная, д. 19 в 1 экземпляре на 69 листах;

г. Зеленодольск, ул. Гоголя, д. 25А в 1 экземпляре на 68 листах;

г. Зеленодольск, ул. Рогачева, д. 14 в 1 экземпляре на 84 листах;

г. Зеленодольск, ул. Комсомольская, д. 28 в 1 экземпляре на 39 листах;

г. Зеленодольск, ул. Тургенева, д. 29 в 1 экземпляре на 195 листах.

Татарстанским УФАС России установлено, что вышеуказанные документы были направлены письмом ООО «УК «Зеленодольский Управдом плюс» от 03.09.2021.

Документы были получены ООО «УК «ПЖКХ» в тот же день 03 сентября 2021 года.

10 сентября 2021 года ООО «УК «ПЖКХ» направило в адрес ООО «УК «Зеленодольский Управдом плюс» ответ об отказе от исполнения в одностороннем порядке протоколов внеочередных общих собраний собственников помещений вышеуказанных МКД в связи с указанием в протоколах некорректной даты перехода на прямые договоры с Региональным оператором на оказание услуги «Обращение с твердыми коммунальными отходами».

С своим ответе ООО «УК «ПЖКХ» просило провести повторное собрание собственников жилых помещений, оформить протоколы решения собственников с указанием даты перехода на прямые договоры на оказание услуги «Обращение с твердыми коммунальными отходами» и предоставить в положенный срок.

Вышеуказанное письмо было получено ООО «УК «Зеленодольский Управдом плюс» только 16 ноября 2021 года посредством электронной почты, то есть спустя два месяца после его регистрации.

Свой отказ ООО «УК «ПЖКХ» мотивировало содержанием информационного письма Государственной жилищной инспекцией Республики Татарстан №04-04/101 от 10.01.2020 «О заключении договора о предоставлении коммунальных услуг».

22 ноября 2021 года ООО «УК «Зеленодольский Управдом плюс» направило ООО «УК «ПЖКХ» ответ на отказ в переходе на прямые договоры, в котором высказало свое несогласие с вышеуказанным отказом, которое было получено региональным оператором 22 ноября 2021 года.

28 декабря 2021 года ООО «УК «ПЖКХ» направило ответ на вышеуказанное письмо заявителя согласно которому повторно мотивирует свой отказ ссылкой на информационное письмо Государственной жилищной инспекцией Республики Татарстан №04-04/101 от 10.01.2020 «О заключении договора о предоставлении коммунальных услуг».

Кроме того, в вышеуказанном письме ООО «УК «ПЖКХ» указывает, что «...В случае несогласия с позицией Государственной Жилищной инспекцией Республики Татарстан (далее - ГЖИ РТ) прошу направить претензию в орган исполнительной власти, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор и лицензионный контроль в сфере управления многоквартирными домами на территории Республики Татарстан.

Региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами - ООО «УК «ПЖКХ», в случае изменения позиции ГЖИ РТ по вопросу перевода собственников жилых помещений на прямые договора, выполнит предписание надзорного органа...».

По результатам рассмотрения вышеуказанного обращения, доводов и документов, представленных ООО «УК Зеленодольский Управдом плюс» и ООО «УК «ПЖКХ», Татарстанским УФАС России было установлено следующее.

Согласно пункту 4.4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно ... договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ... региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В соответствии с пунктом 1 части 7 статьи 157 ЖК РФ договор на оказание услуг по обращению с ТКО между собственником помещения в многоквартирном доме и региональным оператором по обращению с ТКО считаются заключенными со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно с даты, определенной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренном пунктом 4.4 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.

Подпунктом «е» пунктом 148 (11) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 (далее также – Правила) установлено, что при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора на оказание услуг по обращению с ТКО с региональным оператором по обращению с ТКО, предусмотренного пунктом 4.4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами приступает к предоставлению коммунальной услуги по обращению с

твердыми коммунальными отходами - с даты, определенной в таком решении.

Следовательно, право на определение даты заключения договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами имеется только у собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В ходе рассмотрения обращения Татарстанским УФАС России установлено, что собственники помещений в многоквартирных домах по адресам города Зеленодольск Республики Татарстан: ул. Рогачева, д. 36А; ул. Солнечная, д. 19; ул. Гоголя, д. 25А; ул. Рогачева, д. 14; ул. Комсомольская, д. 28; ул. Шустова, д. 6; ул. Тургенева, д. 29 определили датой заключения прямых договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ООО «УК «ПЖКХ» 01 сентября 2021 года.

В соответствии с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), копии решений и протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу принятия решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, подлежат направлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в срок, не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которым собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, будут в соответствии с принятым решением заключены договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг.

Согласно имеющимся материалам, ООО «УК «Зеленодольский Управдом плюс» направило в адрес ООО «УК «ПЖКХ» вышеуказанные протоколы 03 сентября 2021 года, то есть в пределах предусмотренного законодательством срока.

Мотивируя свой отказ от заключения договора, ООО «УК «ПЖКХ» ссылается на следующее содержание информационного письма ГЖИ РТ №04-04/101 от 10.01.2020 «О заключении договора о предоставлении коммунальных услуг»:

«В случае, если в представленном протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме указана дата заключения договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг, договора по предоставлению коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, которая уже наступила, в том числе прошла, то заключение указанных договоров с даты, указанной в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не представляется возможным ввиду того, что в истекший период предоставление коммунальных услуг не осуществлялось ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.»

Татарстанское УФАС России не согласно с доводами, изложенными ООО «УК «ПЖКХ», так как коммунальная услуга по обращению с ТКО по рассматриваемым многоквартирным домам оказывалась региональным оператором в рамках исполнения договора № 1648041305/1 от 01.01.2019, заключенного с ООО «УК «Зеленодольский Управдом плюс». Исполнение ООО «УК «ПЖКХ» обязательств в качестве регионального оператора по обращению с ТКО в период с 01 сентября 2021 года по 03 сентября 2021

года не прекращалось.

Кроме того, в соответствии с п.1 ч.7 статьи 157.2 ЖК РФ по решению регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами указанный срок (определенный решением собственников помещений МКД) может быть перенесен, но не более чем на три календарных месяца.

Следовательно, законодательством Российской Федерации прямо предусмотрена возможность регионального оператора изменить срок для надлежащего исполнения обязательств по заключению договора в соответствии с решением собственников помещений МКД.

Согласно информационному письму ГЖИ РТ №04-04/101 от 10.01.2020 «О заключении договора о предоставлении коммунальных услуг»:

«При этом, согласно п.1 ч.7 ст.157.2 ЖК РФ перенос срока заключения ... договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами собственникам помещений в многоквартирном доме, не более чем на 3 календарных месяца является правом ресурсоснабжающей организации, регионального оператора, а не их обязанностью.

Таким образом, при реализации указанного права ... региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в случае, если дата заключения ... договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, указанная в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на момент представления указанного протокола ... региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами истекла, но трехмесячный срок для переноса даты заключения ... договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, указанной в протоколе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не истек, то ... региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе заключить указанный договор до истечения указанного трёхмесячного срока.

Вместе с тем, в указанном случае, если протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме представлен ... региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами позже установленного ч.1 ст.46 ЖК РФ десятидневного срока, то срок, который предоставляется ... региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами в рамках срока переноса заключения ... договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами собственникам помещений в многоквартирном доме, для возможности проведения процедуры заключения указанных договоров уменьшается. В таком случае, если ... региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами посчитают недостаточным имеющийся срок для возможности проведения процедуры заключения указанных договоров, то ... региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами вправе не переносить срок заключения указанных договоров и тем самым отказаться от заключения договора.»

На основании вышеизложенного, Татарстанское УФАС России считает необходимым отметить, что информационное письмо ГЖИ РТ №04-04/101 от 10.01.2020 «О заключении договора о предоставлении коммунальных услуг» указывает на отсутствие у регионального оператора возможности отказаться от заключения прямых договоров с собственниками помещений в МКД в случае добросовестного поведения лица, по

инициативе которого было созвано общее собрание и на ком лежала обязанность по направлению протокола общего собрания в адрес регионального оператора.

Неприменение ООО «УК «ПЖКХ» своего права на перенос срока заключения прямых договоров (до трех месяцев) в соответствии п.1 ч.7 ст.157.2 ЖК РФ не предоставляет ООО «УК «ПЖКХ» право и законную возможность отказывать собственникам помещений МКД в заключении прямых договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Кроме того, антимонопольный орган считает необходимым отметить, что нормы жилищного законодательства, в частности Жилищный кодекс Российской Федерации, Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 не предусматривают право регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами на отказ от заключения договоров с собственниками помещений МКД, за исключением случая, предусмотренного пунктом 148(19) Правил:

«Основанием для отказа в заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, может явиться только то, что степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома не позволяет предоставить потребителю коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, о предоставлении которой заявитель указал в заявлении о заключении договора, содержащего положения о предоставлении указанной коммунальной услуги, или то, что организация, в которую обратился потребитель для заключения этого договора, не имеет возможности предоставления коммунальной услуги потребителю по причине ненаступления событий, указанных в пунктах 148(8) - 148(11) настоящих Правил.»

Вместе с тем, возможность предоставления потребителям – собственникам помещений в МКД, расположенных по адресам: города Зеленодольск Республики Татарстан: ул. Рогачева, д. 36А; ул. Солнечная, д. 19; ул. Гоголя, д. 25А; ул. Рогачева, д. 14; ул. Комсомольская, д. 28; ул. Шустова, д. 6; ул. Тургенева, д. 29, коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами подтверждается ее фактическим предоставлением в рамках исполнения договора с ООО «УК «Зеленодольский Управдом плюс» <...>.

Кроме того, в рамках рассмотрения обращения было установлено наступление события, указанного в пункте 148(11) Правил, а именно, принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного пунктом 4.4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Следовательно, у ООО «УК «ПЖКХ» отсутствовали законные основания для отказа в заключении с 01 сентября 2021 года прямых договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с собственниками помещений в МКД, расположенных по адресам: города Зеленодольск Республики Татарстан: ул. Рогачева, д. 36А; ул. Солнечная, д. 19; ул. Гоголя, д. 25А; ул. Рогачева, д. 14; ул. Комсомольская, д. 28; ул. Шустова, д. 6; ул. Тургенева, д. 29.

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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.

Руководствуясь Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Татарстанским УФАС России был проведен анализ состояния конкурентной среды на рынке услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Западной зоны деятельности регионального оператора Республики Татарстан (далее — анализ), в соответствии с Порядком проведения анализа состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденным Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 (далее — Порядок № 220).

Временной интервал исследования — с 01 января 2021 года по 31 декабря 2021 года.

Продуктовые границы рынка определены как услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В рамках проведения данного анализа установлено, что географические границы рынка услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами определены Западной зоной деятельности регионального оператора ООО «УК «ПЖКХ» (ИНН 1660274803) на территории Республики Татарстан: городской округ «город Казань» и 21 муниципальный район: Алексеевский, Алькеевский, Апастовский, Арский, Атинский, Балтасинский, Буинский, Верхнеуслонский, Высокогорский, Дрожжановский, Зеленодольский, Кайбицкий, Камско-Устьинский, Кукморский, Лаишевский, Пестречинский, Рыбно-Слободский, Сабинский, Спасский, Тетюшский, Тюлячинский.

В соответствии с ч.1 ст. 24.6 Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» сбор, транспортирование, обработка, утилизация, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов на территории субъекта Российской Федерации обеспечиваются одним или несколькими региональными операторами в соответствии с региональной программой в области обращения с отходами и территориальной схемой обращения с отходами.

По результатам конкурсного отбора, проведенного в порядке, предусмотренном Правилами проведения уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации конкурсного отбора региональных операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 05.09.2016 № 881, и в соответствии с Соглашением об осуществлении деятельности регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами по Западной зоне деятельности регионального оператора на территории Республики Татарстан от 09.11.2018 № 72 статус регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Западной зоны деятельности регионального оператора Республики Татарстан присвоен ООО «УК «ПЖКХ» (ИНН 1660274803).

Таким образом, установлено, что на рассматриваемом товарном рынке в границах Западной зоны деятельности регионального оператора на территории Республики Татарстан отсутствуют иные хозяйствующие субъекты, помимо ООО «УК «ПЖКХ»,

соответственно, весь объем товарного рынка приходится на указанное лицо, его доля на рынке составляет 100%.

Ввиду изложенного, ООО «УК «ПЖКХ» занимает доминирующее положение на рынке услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в Западной зоне деятельности регионального оператора, следовательно, на указанное лицо распространяются требования ст. 10 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 № 135-ФЗ.

Учитывая вышеизложенное, Татарстанское УФАС России приходит к выводу о том, что действия ООО «УК «ЖККХ», занимающего доминирующее положение на рассматриваемом рынке, выразившиеся в необоснованном отказе ООО «УК «Зеленодольский Управдом плюс» в заключении договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с собственниками помещений в МКД, расположенных по адресам: города Зеленодольск Республики Татарстан: ул. Рогачева, д. 36А; ул. Солнечная, д. 19; ул. Гоголя, д. 25А; ул. Рогачева, д. 14; ул. Комсомольская, д. 28; ул. Шустова, д. 6; ул. Тургенева, д. 29 содержат признаки нарушения пункта 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с наличием в действиях ООО «УК «ПЖКХ» (юридический адрес: 420087, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Родины, д. 8, оф. 10; ИНН 1660274803) признаков нарушения пункта 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в необоснованном отказе ООО «УК «Зеленодольский Управдом плюс» в заключении договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с собственниками помещений в МКД, расположенных по адресам: города Зеленодольск Республики Татарстан: ул. Рогачева, д. 36А; ул. Солнечная, д. 19; ул. Гоголя, д. 25А; ул. Рогачева, д. 14; ул. Комсомольская, д. 28; ул. Шустова, д. 6; ул. Тургенева, д. 29, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в целях пресечения действий, содержащих признаки нарушения, предупреждает о необходимости прекращения нарушения путем заключения в течение 30 календарных дней с момента получения данного предупреждения прямых договоров на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с собственниками помещений в МКД, расположенных по адресам: города Зеленодольск Республики Татарстан: ул. Рогачева, д. 36А; ул. Солнечная, д. 19; ул. Гоголя, д. 25А; ул. Рогачева, д. 14; ул. Комсомольская, д. 28; ул. Шустова, д. 6; ул. Тургенева, д. 29.

О выполнении предупреждения сообщить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив подтверждающие документы.

<...>