Приложение
к предупреждению № 039/01/10-225/2024

о прекращении действий (бездействия),

которые содержат признаки нарушения

антимонопольного законодательства

Доводы антимонопольного органа

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Калининградской области в результате рассмотрения обращения ООО «М» (вх № 10156/23 от 27.12.2024), ООО «Ж» (вх. № 10157/23 от 27.12.2024), ООО «Ц» (вх. № 10133/23 от 26.12.2024) с жалобой на действия АО «К», выразившихся в навязывании невыгодных условий договора на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования (далее – ВДГО) в многоквартирном доме (далее – МКД), установлено следующее.

Федеральным законом от 18.03.2023 № 71-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона «О газоснабжении в Российской Федерации» и Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Закон № 71-ФЗ) в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) введена в действие статья 157.3, согласно которой коммунальная услуга газоснабжения собственникам помещений и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма, договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования в многоквартирном доме, а также собственникам жилых домов предоставляется газоснабжающей организацией при условии обязательного осуществления технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, технического обслуживания внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме и технического обслуживания внутридомового газового оборудования в жилом доме в порядке, предусмотренном настоящим Кодексом (часть 1).

В соответствии с частью 2 статьи 157.3 ЖК РФ техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме осуществляются специализированной организацией на основании договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, заключенного с управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - с собственниками помещений в таком доме.

Законом № 71-ФЗ предусмотрены переходные положения.

Так, договоры о техническом обслуживании и ремонте ВДГО в МКД, заключенные до дня вступления в силу Федерального закона № 71-ФЗ, должны быть приведены в соответствие с положениями ЖК РФ до 1 января 2024 года (пункт 4 статьи 3 Закона № 71-ФЗ).

В соответствии с пунктом 18 Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410 (далее – Правила № 410) для заключения договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО в МКД заявитель, имеющий намерение выступить заказчиком по соответствующему договору, направляет в специализированную организацию заявку (оферту) в письменной форме.

В силу пункта 31(1) Правил № 410 в отсутствие договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме специализированная организация вправе инициировать перед поставщиком газа приостановление им своих обязательств по поставке газа по основанию, предусмотренному подпунктом «е» пункта 45 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июля 2008 г. № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан».

Аналогично подпунктом «б» пункта 80 Правил № 410 предусмотрено право исполнителя приостановить подачу газа в случае отсутствия договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.

Пунктом 16 Правил № 410 предусмотрено, что договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме является публичными и заключается в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации и Правилами № 410.

Согласно пункту 37 Правил № 410 договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, договор о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, договор о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования в жилом доме (домовладении) заключаются в письменной форме по типовым формам договоров, утвержденным Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, на срок не менее 3 лет и вступают в силу со дня их подписания последней из подписывающих сторон соответствующего договора, если иной срок вступления в силу не указан в договоре.

Приложением № 1 к Приказу Минстроя России от 29.05.2023 № 388/пр «Об утверждении типовых форм договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, договора о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования в жилом доме» (далее – Приказ Минстроя № 388/пр) утверждена типовая форма договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме.

Таким образом, действующим законодательством газораспределительные организации наделяются исключительным правом на техническое обслуживание и ремонт ВДГО в МКД, техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в МКД и техническое обслуживание ВДГО в жилом доме (домовладении) на основании соответствующих договоров, типовые формы которых утверждены приказом Минстроя России № 388/пр.

Подпунктом «о» пункта 39 Правил № 410 определено, что в договоре о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме могут быть указаны иные условия и положения, которые стороны договора сочтут необходимыми и которые не должны противоречить положениям настоящих Правил.

Согласно пункту 4.4 Приказа Минстроя № 388/пр Исполнитель (специализированная организация) обязан уведомлять Заказчика о конкретных дате и времени проведения работ (оказания услуг) в следующем порядке _____ (порядок и сроки устанавливаются по соглашению сторон настоящего Договора, **либо** уведомление направляется с соблюдением порядка предварительного уведомления заказчика, предусмотренного пунктами 48 - 53 Правил пользования газом).

Из имеющихся в распоряжении Калининградского УФАС России документов следует, что в адрес Заявителей, а также в адрес иных управляющих организаций, направивших заявки о заключении договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО в МКД, АО «К» направлены проекты договоров в следующей редакции пункта 4.4: «… уведомлять Заказчика о конкретных дате и времени проведения работ (оказания услуг) через средства массовой информации и сеть «Интернет», путем размещения объявлений на расположенных в местах общего доступа информационных стендах, путем направления электронных или почтовых сообщений, а также иными доступными способами по реквизитам Заказчика, указанным в п. 28».

Условия пункта 4.4 договора в редакции АО «К» не соответствуют пунктами 48 - 53 Правил № 410, предусматривающих, в том числе уведомление Заказчика услуг о дате и времени проведения работ не позднее чем за 20 дней до их проведения. При этом, вышеуказанные условия АО «К» определены

самостоятельно, без предварительного согласования с Заказчиком, что противоречит пункту 4.4 Приказа Минстроя № 388/пр.

Кроме того, в проект договора на техническое обслуживание и ремонт ВДГО в МКД АО «К» включен пункт 15.1 (либо дополнен пункт 15), предусматривающий право Исполнителя изменять стоимость работ (услуг) по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО в одностороннем порядке при изменении Методики и (или) Прейскуранта, но не чаще 1 раза в год, предварительно уведомив Заказчика по адресу электронной почты, указанной в п. __, за 30 календарных дней до изменения стоимости работ (услуг) по техническому обслуживанию ВДГО.

Вместе с тем, указанное право Исполнителя не предусмотрено Приказом Минстроя № 388/пр.

Согласно пункту 40 Правил № 410 размер платы за техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, а также за техническое обслуживание внутридомового газового оборудования в жилом доме рассчитывается исполнителем в порядке, установленном методическими указаниями, утвержденными Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Данные Методические указания утверждены Приказом Минстроя России от 29.05.2023 № 387/пр, согласно которым размер платы рассчитывается специализированной организацией на три календарных года.

При этом, порядок и условия изменения и расторжения договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме регламентированы разделом VI Правил № 410 и не предусматривает отдельного порядка изменения цены.

По сведениям, представленным АО «К», в связи с несогласием с предлагаемым газораспределительной организацией содержанием пункта 4.4 договора на техническое обслуживание и ремонт ВДГО в МКД, от 33 управляющих организаций (по состоянию на 08.02.2024) поступили протоколы разногласий, также 38 управляющих организаций указали на несогласие с включением в положения договора условия о праве Исполнителя в одностороннем порядке изменять стоимость работ (услуг).

Таким образом, условия пункта 4.4 договора в первоначальной редакции АО «Калининградгазификация» в отсутствие предварительного согласования таких условий сторонами договора, а также условие о праве Исполнителя в одностороннем порядке изменять стоимость работ (услуг) не соответствуют положениям Правил № 410, Приказа Минстроя № 388/пр, Приказа Минстроя от 29.05.2023 № 387/пр, что привело к необходимости разрешения данного вопроса в административном порядке, и как следствие, несвоевременному заключению договоров на техническое обслуживание ВДГО в МКД, что, в

свою очередь, приводит к неисполнению управляющими компаниями обязательств перед собственниками по управлению многоквартирным домом, обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения, а также риску приостановки подачи газа, что также может негативно сказаться на деятельности управляющей компании, как коммерческой организации, при осуществлении предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

В соответствии с полномочиями, установленными статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), антимонопольный орган возбуждает и рассматривает дела о нарушениях антимонопольного законодательства.

В соответствии с пунктом 3 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, в том числе навязывание контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора (экономически или технологически не обоснованные и (или) прямо не предусмотренные 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 требования о передаче финансовых средств, иного имущества, в том числе имущественных прав, а также согласие заключить договор при условии внесения в него положений относительно товара, в котором контрагент не заинтересован, и другие требования).

Таким образом, действия АО «К», выразившиеся в навязывании невыгодных условий договора на техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования в МКД, свидетельствует о наличии признаков нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

Согласно части 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин

и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение).

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае выявления в действиях лица признаков нарушения, в том числе пункта 5 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, указанным лицам выдается предупреждение.

Предупреждение подлежит обязательному рассмотрению лицом, которому оно выдано, в срок, указанный в предупреждении (часть 5 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

Согласно части 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.