

Исх. №АШ-05/5770 от 13.02.2024 г.

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан (далее – Татарстанское УФАС России) на рассмотрение поступило обращение ООО «Коммунальный Сервис» (вх.№2798 от 20.03.2024г.), направленное из Государственной жилищной инспекции РТ, по вопросу определения границ эксплуатационной ответственности при заключении договоров с управляющими организациями МКД Лаишевского района РТ.

В целях объективного и всестороннего рассмотрения вышеуказанного обращения Татарстанским УФАС России направлены соответствующие запросы в адрес ООО «Коммунальный Сервис», ООО «УК «Управление комфортом», ООО «УК «Мой дом».

По результатам изучения представленных документов Татарстанским УФАС России установлено следующее.

Обеспечение приема и транспортировки сточных вод с объектов, расположенных в с.Габишево и с.Песчаные Ковали Лаишевского муниципального района РТ, осуществляется с использованием КНС-57 (канализационного коллектора) и канализационных сетей. Вышеуказанная КНС-57 расположена на земельном участке с кадастровым номером 16:24:210101:2640 и находится в собственности ООО «Коммунальный Сервис». Канализационные сети переданы ООО «Коммунальный Сервис» на основании договоров аренды канализационных сетей и объектов централизованной системы водоотведения №1 и №2 от 25.10.2023г., заключенных между ООО «Коммунальный Сервис» и Исполнительным комитетом Песчано-Ковалинского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ (договор №1 от 25.10.2023г.), Исполнительным комитетом Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ (договор №2 от 25.10.2023г.)

В соответствии с Постановлением Исполнительного комитета Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ от 27.10.2023г. №18 на территории Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ ООО «Коммунальный Сервис» определено гарантирующей организацией, осуществляющей водоотведение с использованием централизованной системы водоотведения.

В соответствии с Постановлением Исполнительного комитета Песчано-Ковалинского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ от 27.10.2023г. №21 на территории Песчано-Ковалинского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ ООО «Коммунальный Сервис» определено гарантирующей организацией, осуществляющей водоотведение с использованием централизованной системы водоотведения.

Учитывая вышеизложенное, органами местного самоуправления в адрес управляющих организаций указанных выше населенных пунктов были направлены соответствующие письма о необходимости заключения договоров с ООО «Коммунальный Сервис» на оказание услуг водоотведения по МКД, находящимся в их управлении.

В ответ на вышеуказанные письма от ООО «УК «Управление комфортом» и ООО «УК «Мой дом» (организации, осуществляющие управление МКД, расположенными в Песчано-Ковалинском и Габишевском сельских поселениях Лаишевского муниципального района РТ) в адрес Исполнительного комитета Лаишевского муниципального района РТ поступили письма (исх.№09 от 29.02.2024г. и №44 от 29.02.2024г.), согласно которым при заключении договора между управляющими организациями и ООО «Коммунальный Сервис» возникли разногласия, в части установления границы эксплуатационной ответственности. В вышеуказанных письмах указано, что ООО «Коммунальный Сервис»

настаивает на том, что граница ответственности между ООО «Коммунальный Сервис» и управляющими организациями должна быть установлена на первом колодце, что, по мнению управляющих организаций, противоречит действующему законодательству РФ, в частности нормам Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (далее – Правила №491).

По результатам изучения нормативной правовой базы, касающейся порядка определения границ эксплуатационной ответственности сторон в рамках заключения договоров водоотведения, установлено следующее.

Отношения в сфере водоснабжения и водоотведения регулируются нормами Федерального закона от 07.12.2011 №416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее – Закон №416-ФЗ).

В силу части 1 статьи 8 Закона №416-ФЗ организации, осуществляющие горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, обязаны обеспечивать горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, осуществлять иную регулируемую деятельность в сфере водоснабжения и водоотведения путем эксплуатации централизованных и нецентрализованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, централизованных систем водоотведения или отдельных объектов таких систем в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона №416-ФЗ в случае заключения единого договора холодного водоснабжения и водоотведения такой договор должен содержать существенные условия, установленные настоящим Федеральным законом для договоров холодного водоснабжения и водоотведения.

Пунктом 8 части 5 статьи 13 Закона №416-ФЗ установлено, что существенным условием договора является граница эксплуатационной ответственности по сетям абонента и организации, осуществляющей водоснабжение, определенная по признаку обязанностей (ответственности) за эксплуатацию этих сетей.

Аналогичные положения содержатся в подпункте "з" пункта 21 Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации, установленных Правительством РФ от 29.07.2013 №644 (далее – Правила №644).

Понятия "граница балансовой принадлежности" и "граница эксплуатационной ответственности" в отношении водопроводных сетей определены в пункте 2 Правил №644. Их суть заключается в том, что балансовая принадлежность разграничивается по линии раздела сетей по признаку собственности или владения на ином законном основании, а эксплуатационная ответственность - по признаку наличия обязанностей по содержанию и эксплуатации этих сетей.

В соответствии с п.31.2 Правил №644 указываемая в акте разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности граница эксплуатационной ответственности абонента и гарантирующей организации по канализационным сетям устанавливается:

а) если абонент владеет объектами централизованной системы водоотведения, - по

границе балансовой принадлежности таких объектов абоненту;

б) в остальных случаях - по первому смотровому колодцу.

При этом, пунктом 1 Правил №644 установлено, 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.

Специальными нормами, регулируемыми вышеуказанные отношения в сфере жилищного законодательства, являются нормы Жилищного кодекса РФ, а также Правила №491 и Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленные Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 (далее – Правила №354).

В соответствии с п.8 Правил внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

При этом, согласно п.5 Правил №491 в состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

При этом, согласно судебной практики (Постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 05.03.2022г. по делу №А43-19674/2021), канализационные выпуски состоят из двух частей: внутридомовой части, находящейся внутри МКД до внешней границы стены дома, и наружной части, проходящей от внешней границы стены дома до стенок канализационных колодцев. При этом при отсутствии решения общего собрания собственников помещений дома об ином, канализационные выпуски входят в состав общего имущества собственников только в части, находящейся внутри дома до внешней границы его стены.

Согласно п.24 Приложения №1 к Правилам №354 ресурсоснабжающая организация в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за нарушение качества предоставления потребителю коммунальной услуги на границе раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-

технического обеспечения, которой является для сетей водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения при наличии коллективного (общедомового) прибора учета место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей централизованной сетью инженерно-технического обеспечения, входящей в многоквартирный дом, при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета - внешняя граница стены многоквартирного дома.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 8 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016), утвержденного 20.12.2016г. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации, правомочия управляющей организации (исполнителя услуг по договору управления) в отношении сетей как составной части общего имущества многоквартирного дома производны от прав собственников помещений в этом доме. Вынесение инженерных сетей за пределы внешней стены без волеизъявления собственников помещений означает незаконное возложение бремени содержания имущества на лиц, которым это имущество не принадлежит.

Таким образом, точка поставки коммунальных услуг в многоквартирный дом по общему правилу должна находиться на внешней стене дома в месте соединения внутридомовой сети с внешними сетями (судебная практика с аналогичной позицией: определения Верховного Суда Российской Федерации от 22.07.2015 № 305-ЭС15-513, от 21.12.2015 № 305-ЭС15-11564, от 03.10.2016 № 308-ЭС16-7310, от 26.12.2016 № 308-ЭС16-7314). Соответственно, ресурсоснабжающая организация обязана осуществлять поставку коммунальных ресурсов в необходимых для потребителя объемах и надлежащего качества до границы эксплуатационной ответственности, то есть до внешней границы стены многоквартирного дома (при отсутствии приборов учета).

Необходимо отметить, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме (ч.1 ст.36 Жилищного кодекса РФ).

При этом, согласно ч.1 ст.39 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с ч.2.3 ст.161 Жилищного кодекса РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации Правил.

Таким образом, управляющая организация, выбранная собственниками помещений МКД, должна обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

Согласно представленным в Татарстанское УФАС России документам управляющих организаций ООО «УК «Мой дом» и ООО «Управление комфортом», решения общего собрания собственников помещений в МКД с.Габишево и с.Песчаные Ковали

Лаишевского муниципального района РТ о включении в состав его общего имущества участков канализационных сетей от внешней границы стены жилого дома до первых выпускных колодцев не принимались (доказательства обратного материалы не содержат).

Таким образом, действия по возложению на собственников помещений МКД ответственности за состояние и обслуживание канализационных выпусков от жилого дома до первых выпускных колодцев не соответствуют вышеуказанным нормам Правил, указанных выше.

Согласно представленным ООО «Коммунальный Сервис» и управляющими организациями документам, вышеуказанные хозяйствующие субъекты заключили договоры водоотведения (№01/КС от 01.11.2023г. и №02/КС от 01.11.2023г.), согласно которым ООО «Коммунальный Сервис» обязуется оказывать управляющим организациям (ООО «УК «Мой дом» и ООО «УК «Управление комфортом») услуги по приему сточных вод в систему водоотведения. При этом, согласно п.1.3 вышеуказанных договоров границей эксплуатационной ответственности между ООО «Коммунальный Сервис» и заказчиками (управляющими организациями) по канализационным сетям определен первый смотровой колодец МКД заказчиков.

То есть, условия вышеуказанных договоров водоотведения, относительно указания в качестве границы эксплуатационной ответственности между ООО «Коммунальный Сервис» и заказчиками (управляющими организациями) по канализационным сетям первый смотровой колодец, будут означать возложение на собственников помещений в многоквартирном доме обязанности по содержанию не принадлежащего им имущества, что противоречит нормам права.

Вышеуказанная позиция Татарстанского УФАС России поддержана Государственной жилищной инспекцией РТ (позиция изложена в письме от 17.05.2024г. исх.№04-04/6310).

Таким образом, принимая во внимание то, что собственники помещений в МКД, управление которыми осуществляют ООО «УК «Мой дом» и ООО «УК «Управление комфортом», не принимали решение о включении в состав общего имущества сетей, находящихся за пределами внешней стены МКД, доказательства принадлежности сетей, находящихся за пределами внешней стены МКД, собственникам помещений в жилом доме отсутствуют, действия ООО «Коммунальный Сервис» по заключению договоров водоотведения на вышеуказанных условиях (относительно указания в качестве границы эксплуатационной ответственности между ООО «Коммунальный Сервис» и управляющими организациями по канализационным сетям первый смотровой колодец) противоречат действующему законодательству и свидетельствуют о навязывании невыгодных условий договора, которые могут привести к ущемлению интересов неопределенного круга лиц.

В соответствии с п.3 ч.1 ст.10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее 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, а именно, навязывание контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора, в том числе, 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).

Для признания действий хозяйствующих субъектов нарушающими требования части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» необходимым условием является установление факта занятия хозяйствующим субъектом доминирующего положения и наступления (возможности наступления) определенных в этой норме последствий.

В соответствии с п.5 ст.5 Федерального закона «О защите конкуренции», доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта – субъекта естественной монополии на товарном рынке, находящемся в состоянии естественной монополии.

Субъект естественной монополии - хозяйствующий субъект (юридическое лицо), занятый производством (реализацией) товаров в условиях естественной монополии.

Естественная монополия - состояние товарного рынка, при котором удовлетворение спроса на этом рынке эффективнее в отсутствие конкуренции в силу технологических особенностей производства (в связи с существенным понижением издержек производства на единицу товара по мере увеличения объема производства), а товары, производимые субъектами естественной монополии, не могут быть заменены в потреблении другими товарами, в связи с чем спрос на данном товарном рынке на товары, производимые субъектами естественных монополий, в меньшей степени зависит от изменения цены на этот товар, чем спрос на другие виды товаров.

В соответствии с Постановлением Исполнительного комитета Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ от 27.10.2023г. №18 на территории Габишевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ ООО «Коммунальный Сервис» определено гарантирующей организацией, осуществляющей водоотведение с использованием централизованной системы водоотведения.

В соответствии с Постановлением Исполнительного комитета Песчано-Ковалинского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ от 27.10.2023г. №21 на территории Песчано-Ковалинского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ ООО «Коммунальный Сервис» определено гарантирующей организацией, осуществляющей водоотведение с использованием централизованной системы водоотведения.

В соответствии со статьями 3,4 Федерального закона от 17.08.1995г. №147-ФЗ «О естественных монополиях» деятельность по водоотведению с использованием централизованных систем относится к естественно-монопольным видам деятельности. Хозяйствующий субъект, осуществляющий водоотведение, является субъектом естественной монополии. На локальном рынке услуг водоотведения, географические границы которых определены (ограничены) территориями Габишевского сельского поселения и Песчано-Ковалинского сельского поселения Лаишевского района РТ, ООО «Коммунальный Сервис», в соответствии с вышеуказанными статьями Федерального закона «О естественных монополиях» находится в состоянии естественной монополии.

Услуги водоотведения не могут быть заменены в потреблении другими товарами (услугами), спрос на них в меньшей степени зависит от цены на этот товар (услуги). В силу технологических оснований (сложившаяся схема водоотведения, расположение

потребляющих устройств покупателей и канализационных сетей продавца в определенном месте, наличие технологического присоединения принимающих установок к канализационным сетям с учетом принципа однократности такого присоединения) и правовых оснований реализации данного товара (право владения и пользования сетями, участвующими в процессе приема сточных вод), услуги водоотведения предоставляются в условиях отсутствия конкуренции.

Таким образом, ООО «Коммунальный Сервис» является субъектом естественной монополии, представляющим услуги водоотведения потребителям, имеющим технологическое присоединение к канализационным сетям ООО «Коммунальный Сервис», и в силу прямого указания закона занимает доминирующее положение на соответствующем товарном рынке (часть 5 статьи 5 Федерального закона «О защите конкуренции»). Следовательно, деятельность ООО «Коммунальный Сервис» подпадает под регулирование Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006г. №135-ФЗ.

Учитывая вышеизложенное, в действиях ООО «Коммунальный Сервис», выразившихся в указании в качестве границы эксплуатационной ответственности между ООО «Коммунальный Сервис» и управляющими организациями по канализационным сетям первый смотровой колодец, содержатся признаки нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в части навязывания невыгодных условий договора, которые могут привести к ущемлению интересов неопределенного круга лиц.

В соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, занимающему доминирующее положение, предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение).

Предупреждение выдается хозяйствующему субъекту, занимающему доминирующее положение, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 вышеуказанного Закона о защите конкуренции. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 вышеуказанного закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

Учитывая изложенное, в связи с наличием в действиях ООО «Коммунальный Сервис» (ИНН 1624015296) признаков нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» Татарстанское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», предупреждает ООО «Коммунальный Сервис» о необходимости прекращения в течение 40 дней с момента получения настоящего предупреждения нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, в части необоснованного возложения на потребителей бремени содержания и обслуживания сетей, не входящих в состав общего имущества МКЖД, путем приведения условий договоров водоотведения, заключенных с ООО «УК «Мой дом» и ООО «УК «Управление комфортом», в части определения границ эксплуатационной ответственности сторон, в соответствие с действующим законодательством РФ.

О выполнении предупреждения сообщить в Татарстанское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, представив подтверждающие документы.

<...>