

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган призван обеспечивать государственный контроль за соблюдением антимонопольного законодательства, выявлять нарушения антимонопольного законодательства, принимать меры по прекращению нарушений антимонопольного законодательства и привлекать к ответственности за такие нарушения; предупреждать монополистическую деятельность, недобросовестную конкуренцию, другие нарушения антимонопольного законодательства федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления, иными осуществляющими функции указанных органов органами или организациями, а также государственными внебюджетными фондами, хозяйствующими субъектами, физическими лицами.

В целях реализации своих функций и целей, административный орган наделен рядом полномочий, определенных статьей 23 Закона о защите конкуренции, в числе которых - недопущение действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства.

В соответствии с пунктом 6 Положения о Территориальном органе Федеральной антимонопольной службы, утвержденного Приказом Федеральной антимонопольной службы № 649/15 от 23.07.2015 территориальный орган Федеральной антимонопольной службы осуществляет функции по контролю за соблюдением антимонопольного законодательства.

Территориальный орган ФАС России имеет право возбуждать и рассматривать дела о нарушениях антимонопольного законодательства (п. 6.4 Положения), выдавать предписания, обязательные для исполнения юридическими и физическими лицами, территориальными органами федеральных органов исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления, в случаях, предусмотренных антимонопольным законодательством (п. 6.5.1 Положения).

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан (далее – Управление) на рассмотрение поступила жалоба (вх. № 3735/ж от 23.03.2022) ООО «УК «Зеленодольский Управдом плюс» на действия АО «ЗВКС» по вопросу злоупотребления доминирующим положением на рынке водоснабжения и водоотведения, выражающегося в навязывании невыгодных условий договоров ресурсоснабжений (протоколов разногласий) по приобретению коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества многоквартирных жилых домов.

Для полного и всестороннего рассмотрения поступившей жалобы в соответствии с частью 1 статьи 23, статьи 25, частью 2 статьи 44 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Управлением в адрес «АО «ЗВКС» и Исполнительный комитет Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан направлялись запросы о предоставлении информации.

По результатам рассмотрения поступившего обращения, а также материалов, полученных по запросу информации, Управлением установлено следующее.

Согласно позиции заявителя, ресурсоснабжающей организацией АО «ЗВКС» в адрес ООО «Управляющая компания «Зеленодольский Управдом плюс» направлялись проекты договоров № 51С, 52С, 53С, 54С ресурсоснабжения по приобретению

коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества многоквартирного дома (далее – Договора), однако со стороны Управляющей компании данные Договора не подлежали подписанию.

Предметом договора является то, что ресурсоснабжающая организация (АО «ЗВКС») обязуется подавать исполнителю (УК «Зеленодольский Управдом плюс») через присоединенную водопроводную сеть коммунальные ресурсы- холодную воду, потребляемую при содержании общего имущества (СОИ) в многоквартирных домах.

Также АО «ЗВКС» обязуется принимать сточные воды, отводимые по присоединенной канализационной сети в целях содержания Управляющей компанией «Зеленодольский Управдом плюс» общего имущества в многоквартирных домах (в случае утверждения), а исполнитель обязуется оплачивать принятую воду на содержании общего имущества и отведение сточных вод в целях содержания исполнителем общего имущества в МКД, в сроки, порядке и размере предусмотренные настоящим договором.

Исполнитель обязуется соблюдать режим потребления воды и отведения сточных вод, обеспечивать надлежащую эксплуатацию находящихся в ведении исполнителя водопроводных и канализационных сетей, и соблюдать исправность используемых приборов учета.

В приложении № 5 Договора № 51С от 01.10.2021 ресурсоснабжения по приобретению коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества многоквартирного дома № <...> по ул. <...> г. Зеленодольск указана следующая редакция:

Редакция АО «ЗВКС» по Договору № 51С	Редакция «УК «Зеленодольский Управдом плюс» по протоколу разногласий к Договору № 51С
<p>Границей раздела эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по водопроводным и канализационным сетям между «Организацией ВХК» и «Исполнителем» является:</p> <p>а) на водопроводе: от места врезки в центральный водопровод в колодце В1- для «Исполнителя» и «Ресурсоснабжения организации»;</p> <p>б) на канализации: до места врезки в центральные сети канализации в колодце К7- для «Исполнителя» и «Ресурсоснабжающей организации». Колодец «К7» на обслуживании «Исполнителя».</p> <p>Вся запорная арматура и трубопроводы, расположенные за указанной границей в сторону «Организации ВКХ» обслуживаются «Организацией ВКХ», а в</p>	<p>Границей раздела эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по водопроводным и канализационным сетям между «Организацией ВКХ» и «Исполнителем» является:</p> <p>а) на водопроводе: по наружной поверхности стены здания- для «Исполнителя» и «Организации ВКХ» по ответному фланцу задвижки в колодце В1;</p> <p>б) на канализации: по наружной поверхности стенок колодцев К1-К3, на выходах из здания – для «Исполнителя» и «Организации ВКХ».</p> <p>Вся запорная арматура и трубопроводы, расположенные за указанной границей в сторону «Организации ВКХ», обслуживается «Организацией ВКХ».</p>

<p>сторону «Абонента» принадлежит последнему и им обслуживается.</p> <p>В случае отсутствия подписи «Эксплуатирующей организации» ответственность за сети до границы с «Организацией ВКХ» несет «Абонент».</p>	
--	--

В приложении № 5 Договора № 52С от 01.10.2021 ресурсоснабжения по приобретению коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества многоквартирного дома <...> по ул. <...> г. Зеленодольск указана следующая редакция:

Редакция АО «ЗВКС» по Договору № 52С	Редакция «УК «Зеленодольский Управдом плюс» по протоколу разногласий к Договору № 52С
<p>Границей раздела эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по водопроводным и канализационным сетям между «Организацией ВКХ» и «Исполнителем» является:</p> <p>а) на водопроводе: от места врезки в центральный водопровод в колодце В1 для «Исполнителя» и «Ресурсоснабжающей организации». Колодец В1 на обслуживании «Исполнителя»;</p> <p>б) на канализации: до места врезки в центральные сети канализации в колодцах К1, К2, К3 на выпусках из здания - для «Исполнителя» и «Эксплуатирующей организации». До места врезки в централизованные сети канализации в колодце Ксуц – «Эксплуатирующей организации» и Организации «ВКХ».</p> <p>Вся запорная арматура и трубопроводы, расположенные за указанной границей в сторону «Организации ВКХ» обслуживаются «Организацией ВКХ», а в сторону «Абонента» принадлежит последнему и им обслуживается.</p> <p>В случае отсутствия подписи «Эксплуатирующей организации» ответственность за сети до границы с «Организацией ВКХ» несет «Абонент».</p>	<p>Границей раздела эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по водопроводным и канализационным сетям между «Организацией ВКХ» и «Исполнителем» является:</p> <p>а) на водопроводе: по наружной поверхности стены здания - для «Исполнителя» и «Организации ВКХ» по ответному фланцу задвижки в колодце ВК1;</p> <p>б) на канализации: по наружной поверхности стенок колодцев КК1-КК3, на выходах из здания – для «Исполнителя» и «Организации ВКХ».</p> <p>Вся запорная арматура и трубопроводы, расположенные за указанной границей в сторону «Организации ВКХ», обслуживается «Организацией ВКХ».</p>

В приложении № 5 Договора № 53С от 01.10.2021 ресурсоснабжения по приобретению коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества многоквартирного дома <...> по ул. <...> г. Зеленодольск указана следующая редакция:

<p>Редакция АО «ЗВКС» по Договору № 53С</p>	<p>Редакция «УК «Зеленодольский Управдом плюс» по протоколу разногласий к Договору № 53С</p>
<p>Границей раздела эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по водопроводным и канализационным сетям между «Организацией ВКХ» и «Исполнителем» является:</p> <p>а) на водопроводе: по наружной поверхности стены здания – для «Исполнителя» и «Ресурсоснабжающей организации» (по договору/ № 1/13 от 03.09.2013. От места врезки в центральный водопровод в колодце В2 – для «Ресурсоснабжающей организации (по договору/ № 01/13 от 03.09.2013)» и «Ресурсоснабжающей организации»;</p> <p>б) на канализации: до места врезки в центральные сети канализации в колодцах К1, К2 на выпусках из здания для «Исполнителя» «Ресурсоснабжающей организации» (по договору/ № 01/13) и «Ресурсоснабжающей организации».</p> <p>Вся запорная арматура и трубопроводы, расположенные за указанной границей в сторону «Организации ВКХ» обслуживаются «Организацией ВКХ», а в сторону «Абонента» принадлежит последнему и им обслуживается.</p> <p>В случае отсутствия подписи «Эксплуатирующей организации» ответственность за сети до границы с «Организацией ВКХ» несет «Абонент».</p>	<p>Границей раздела эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по водопроводным и канализационным сетям между «Организацией ВКХ» и «Исполнителем» является:</p> <p>а) на водопроводе: по наружной поверхности стены здания - для «Исполнителя» и «Организации ВКХ» по ответственному фланцу задвижки в колодце В1;</p> <p>б) на канализации: по наружной поверхности стенок колодцев К1, К2, на выходах из здания – для «Исполнителя» и «Организации ВКХ».</p> <p>Вся запорная арматура и трубопроводы, расположенные за указанной границей в сторону «Организации ВКХ», обслуживается «Организацией ВКХ».</p>

В приложении № 5 Договора № 54С от 01.10.2021 ресурсоснабжения по приобретению коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества многоквартирного дома № <...> по ул. <...> г. Зеленодольск указана следующая редакция:

<p>Редакция АО «ЗВКС» по Договору № 54С</p>	<p>Редакция «УК «Зеленодольский Управдом плюс» по протоколу разногласий к Договору № 54С</p>
<p>Границей раздела эксплуатационной ответственности и балансовой</p>	<p>Границей раздела эксплуатационной ответственности и балансовой</p>

<p>принадлежности по водопроводным и канализационным сетям между «Организацией ВКХ» и «Исполнителем» является:</p> <p>а) на водопроводе: от места врезки в центральный водопровод в колодце ВК1 для «Исполнителя» и «Ресурсоснабжающей организации»;</p> <p>б) на канализации: до места врезки в центральные сети канализации в колодце КК3 - для «Исполнителя» и «Эксплуатирующей организации» (по договору/ № 01/13).</p> <p>Вся запорная арматура и трубопроводы, расположенные за указанной границей в сторону «Организации ВКХ», обслуживаются «Организацией ВКХ», а в сторону «Абонента» принадлежит последнему и им обслуживается.</p> <p>В случае отсутствия подписи «Эксплуатирующей организации» ответственность за сети до границы с «Организацией ВКХ» несет «Абонент».</p>	<p>принадлежности по водопроводным и канализационным сетям между «Организацией ВКХ» и «Исполнителем» является:</p> <p>а) на водопроводе: по наружной поверхности стены здания - для «Исполнителя» и «Организации ВКХ», по ответному фланцу задвижки в колодце ВК1;</p> <p>б) на канализации: по наружной поверхности стенок колодцев КК1, КК2, на выходах из здания - для «Исполнителя» и «Организации ВКХ».</p> <p>Вся запорная арматура и трубопроводы, расположенные за указанной границей в сторону «Организации ВКХ», обслуживается «Организацией ВКХ».</p>
---	--

На основании сопроводительного письма от 16.12.2021 № 325 Управляющей компанией в адрес АО «ЗВКС» направлялись протокола разногласий от 01.10.2021 № 01, № 02, № 03 и № 04 к Договорам № 51С, 52С, 53С, 54С, в части внесения изменений в Приложения № 5 указанных Договоров, 21.12.2021 ресурсоснабжающей организацией получены настоящие протокола разногласий.

При этом из текста поданного обращения следует, что в адрес Управляющей компании от АО «ЗВКС» поступили протокола согласования (урегулирования) разногласий к Договорам ресурсоснабжения по приобретению коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества МКД.

На основании письма от 04.02.2022 № 19 следует, что ООО «Управляющая компания «Зеленодольский Управдом плюс» не согласно с представленными требованиями в Протоколах согласования (урегулирования) разногласий к Договорам ресурсоснабжения по приобретению коммунального ресурса, потребляемого при содержании общего имущества многоквартирного дома, по причине наличия нарушений норм законодательства Российской Федерации.

В соответствии с представленными пояснениями по фактам, изложенным в обращении (вх. № 3735/ж от 23.03.2022), ресурсоснабжающая организация АО «ЗВКС» сообщает следующее.

Спорные участки сетей водоснабжения и водоотведения не состоят на балансе Акционерного общества «ЗВКС», не принадлежат на праве собственности и не передавались в обслуживание.

Акты разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной

ответственности к договорам холодного водоснабжения и водоотведения выполнялись с учетом настоящего расположения сетей водоснабжения и водоотведения, а также с учетом их балансовой принадлежности по признаку собственности.

Акционерное общество «ЗВКС» осуществляет регулируемый вид деятельности и обслуживает сети водоснабжения, а также канализационные сети, расходы на которые учтены Государственным комитетом Республики Татарстан по тарифам. Для Акционерного общества «ЗВКС» Государственным комитетом утверждён тариф с нулевой рентабельностью.

Кроме того, из представленных письменных пояснений Исполнительного комитета Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан следует, что между ОАО «Водоканалсервис» (ИНН: 1658051052) и Исполнительным комитетом муниципального образования «город Зеленодольск» заключался договор безвозмездного пользования № 01/13 от 03.09.2013 (далее – Договор № 01/13), с приложением перечня объектов муниципальной собственности, передаваемых в безвозмездное пользование ОАО «Водоканалсервис».

Сформирован перечень бесхозяйных объектов г. Зеленодольска, в который включены сети водоснабжения и водоотведения к многоквартирным жилым домам по ул. <...> и <...>, ул. <...>. Обращений и жалоб по обслуживанию наружных сетей водоснабжения и водоотведения к жилому дому <...> по ул. <...> в Исполнительный комитет Зеленодольского района не поступали.

Согласно выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, Акционерное общество «ЗВКС» (ИНН 1648041104) является правопреемником ПАО «Водоканалсервис» (ИНН 1658051052). 29.04.2016 ПАО «Водоканалсервис» прекратило свою деятельность, в связи с ликвидацией юридического лица.

Ресурсоснабжающая организация АО «ЗВКС» осуществляет свою деятельность с 23.07.2015 (ИНН 1648041104), основным видом деятельности Общества является забор, очистка и распределение воды.

Зеленодольским подразделением БТИ РТ (исх. № 154 от 09.03.2022) в адрес МБУ «Департамент жилищно-коммунального хозяйства ЗМР РТ» направлены реестры по расчету стоимости затрат на проведение паспортизации бесхозяйных сетей по отоплению и горячему водоснабжению, а также водопроводных и канализационных сетей.

В указанные реестры включены бесхозные сети водоснабжения и водоотведения многоквартирных жилых домов по следующим адресам: Республика Татарстан, г. Зеленодольск, ул. <...>, ул. <...> и <...>. По жилому многоквартирному жилому дому № <...> по ул. <...> г. Зеленодольска Республики Татарстан обращений и жалоб по обслуживанию наружных сетей не поступало.

В процессе изучения актов о разграничении эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности (Приложения № 5 к Договорам № 51с, 52С, 53С и 54С) следует, что вся запорная арматура и трубопроводы, расположенные за границами многоквартирных домов в сторону «Организации ВКХ» обслуживаются «Организацией ВКХ», а в сторону «Абонента» принадлежит и обслуживается Управляющей организацией, то есть абонентом. В случае несогласия с условиями договора и отсутствия подписи «Эксплуатирующей организации» ответственность за сети до границы «с Организацией ВКХ» несет «Абонент».

При этом эксплуатирующая организация не определена договорами.

Таким образом, на ООО «УК «Зеленодольский Управдом плюс» возлагается бремя содержания и обслуживания сетей МКД, не входящих в состав общего имущества абонента.

По результатам изучения нормативно-правовой базы, регулирующей деятельность водоснабжающих организаций, установлено следующее.

Управляющая организация — это юридическое лицо, образованное в форме коммерческой организации с целью введения лицензируемого вида деятельности по эксплуатации и обслуживанию общего имущества МКД, результат данной деятельности должен обеспечивать комфортные и безопасные условия жизни для жильцов, что достигается путем предоставления коммунальных услуг соответствующего качества на возмездной основе.

Наличие лицензии определяют право управляющей организации осуществлять свою деятельность по управлению МКД.

К ведению управляющей организации относится предоставление таких коммунальных услуг как: поставка холодного и горячего водоснабжение, газоснабжение, тепло, водоотведение, электроснабжение.

Договор управления многоквартирным домом подписывается между собственником помещения и управляющей организацией.

Управляющая организация и условия управления многоквартирным домом утверждаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

После избрания управляющей организации, эксплуатирующая компания заключает с каждым собственником договор управления МКД.

Задача эксплуатирующей организации - это управление общедомовым имуществом. Под общедомовым имуществом понимается имущество дома, которое служит для цели обслуживания более одного помещения (например, крыша, лестничный марш, балконная плита и прочие).

Сфера ответственности эксплуатирующей организации обозначается в договоре на управление многоквартирным домом, который в обязательном порядке должен заключаться с каждым собственником МКД и ежегодно пролонгироваться (пункт 1.1 часть 1 статья 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

За общедомовое имущество (по общему правилу) ответственность несет эксплуатирующее юридическое лицо, которое в последующем устранит и возместит последствия коммунальной аварии.

Лицензии эксплуатирующим компаниям выдает контрольно-надзорный орган (Жилищная инспекция).

Согласно договору управления МКД эксплуатирующая компания (подрядчик/исполнитель услуг) берет на себя обязательства (ежемесячные коммунальные платежи) выполнять работу по управлению МКД и оказывать коммунальные услуги потребителям (собственникам и жильцам), а потребители в дальнейшем оплачивают данные услуги.

Минимальный перечень и стандарт качества, предоставляемых жилищно-

коммунальных услуг определен законодательством Российской Федерации.

Пунктом 14 Правил № 644 определено, что в случае направления абонентом протокола разногласий в течение 30 календарных дней со дня получения от организации водопроводно-канализационного хозяйства проекта договора холодного водоснабжения, проекта договора водоотведения или проекта единого договора холодного водоснабжения и водоотведения организация водопроводно-канализационного хозяйства обязана в течение 10 рабочих дней со дня получения протокола разногласий известить абонента о принятии договора в редакции абонента либо об отклонении протокола разногласий.

Согласно пункту 8 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении 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» (далее – Правила № 491), внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством России, является внешняя граница стены многоквартирного дома. Границей эксплуатационной ответственности при наличии общедомового прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Согласно пункту 5 статьи 8 Закона № 416 в случае выявления бесхозяйных объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и канализационных сетей, путем эксплуатации которых обеспечиваются водоснабжение и (или) водоотведение, эксплуатация таких объектов осуществляется гарантирующей организацией либо организацией, которая осуществляет горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение и водопроводные и (или) канализационные сети которой непосредственно присоединены к указанным бесхозяйным объектам со дня подписания с органом местного самоуправления поселения, городского округа передаточного акта указанных объектов до признания на такие объекты права собственности или до принятия их во владение, пользование и распоряжение оставившим такие объекты собственником в соответствии с гражданским законодательством.

Таким образом, законодателем закреплено, что бремя содержания бесхозяйных недвижимых вещей возникает у муниципального образования до приобретения права собственности на них.

Момент возникновения обязанности по содержанию не может совпадать и с моментом постановки вещи на учет в качестве бесхозяйной, т.е. с моментом подтверждения факта отсутствия у нее собственника. Принятие мер по сохранности имущества требуется с момента обнаружения факта заброшенности вещи либо отказа от нее собственника.

Согласно пункту 1, пункту 2 Правил холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.07.2013 № 644 (далее – Правила № 644), организация, осуществляющая холодное водоснабжение и (или) водоотведение определена как организация водопроводно-канализационного хозяйства.

Понятие границ балансовой принадлежности определено в пункте 1 Правил № 644. Границей балансовой принадлежности признается граница раздела собственности, указанная граница определяет границу эксплуатационной ответственности, которая подразумевает бремя содержания объекта управляющей компанией, ресурсоснабжающей организацией или собственниками.

Границей эксплуатационной ответственности является линия раздела объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, по признаку обязанностей (ответственности) по эксплуатации (обеспечению эксплуатации) этих систем или сетей, устанавливаемая в договоре холодного водоснабжения, договоре водоотведения или едином договоре холодного водоснабжения и водоотведения, договоре по транспортировке холодной воды, договоре по транспортировке сточных вод.

Из анализа правовых актов следует, что граница балансовой принадлежности делит инженерные сети по признаку собственности или иного законного владения, а граница эксплуатационной ответственности предполагает линию раздела по признаку возложения бремени содержания инженерных коммуникаций.

При заключении договоров ресурсоснабжения МКД граница балансовой принадлежности будет отделять инженерные сети, являющиеся общим имуществом собственников помещений (ст. 36 ЖК РФ), от иных инженерных сетей.

Согласно пункту 5 Правил № 491 в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В силу пункта 8 рассматриваемых 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 предусмотрено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или РСО, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в МКД.).

Согласовывая границы эксплуатационной ответственности, стороны предусматривают порядок содержания и эксплуатации инженерных сетей и оборудования.

Акт разграничения эксплуатационной ответственности является техническим документом, формой, позволяющей отразить такое согласование. Кроме того, все рассмотренные нормативные документы также предполагают подписание этого акта при заключении договора ресурсоснабжения.

Анализ законодательства и судебной практики позволяет сделать вывод о том, что при недостижении согласия между управляющей организацией и РСО по вопросу определения границы эксплуатационной ответственности последняя определяется по границе балансовой принадлежности, которой является внешняя стена многоквартирного дома.

Однако акт разграничения эксплуатационной ответственности имеет место при достижении согласия между РСО и абонентом по данному вопросу, а при недостижении такового границы ответственности определяются по границам балансовой принадлежности. Следовательно, акт разграничения эксплуатационной ответственности может присутствовать не всегда.

Из чего можно сделать следующий вывод: при отсутствии акта разграничения эксплуатационной ответственности граница устанавливается по месту соединения коллективного (общедомового) прибора учета, а при его отсутствии — по границе общего имущества собственников помещений МКД.

В свою очередь, в состав указанного имущества могут входить только внутридомовые системы жизнеобеспечения, заканчивающиеся внешней границей стены дома и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. В связи с чем, если управляющей организации предлагают взять бремя ответственности за инженерные сети, находящиеся за пределами МКД либо обслуживающие более одного многоквартирного дома (вне зависимости от места нахождения), то управляющая организация вправе отказаться и настаивать на установлении границ эксплуатационной ответственности по внешней стене дома.

Водопроводно-канализационная продукция представляет собой жизненно важное и социально значимое благо первой необходимости в сфере жизнеобеспечения населения.

Договоры холодного водоснабжения, договоры водоотведения или единые договоры холодного водоснабжения и водоотведения заключаются между абонентами и организацией водопроводно-канализационного хозяйства в соответствии с типовыми договорами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 29 июля 2013 № 645 «Об утверждении типовых договоров в области холодного водоснабжения и водоотведения».

По смыслу части 1 статьи 13 Закона № 416-ФЗ, по договору горячего или холодного водоснабжения организация, осуществляющая горячее водоснабжение или холодное водоснабжение, обязуется подавать абоненту через присоединенную водопроводную сеть горячую, питьевую и (или) техническую воду установленного качества в объеме, определенном договором водоснабжения, а абонент обязуется оплачивать принятую воду и соблюдать предусмотренный договором водоснабжения режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении водопроводных сетей и исправность используемых им приборов учета.

Пунктом 5 статьи 5 Федерального закона № 135 «О защите конкуренции» предусмотрено, что доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта – субъекта естественной монополии на товарном рынке, находящемся в состоянии естественной монополии.

Субъект естественной монополии - хозяйствующий субъект, 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 частью 1 статьи 4 Федерального закона от 17.08.1995 №147-ФЗ «О естественных монополиях» деятельность по водоснабжению и водоотведению с использованием централизованных системы, систем коммунальной инфраструктуры относится к естественно-монопольным видам деятельности. Хозяйствующий субъект, осуществляющий водоснабжение и водоотведение с использованием централизованных системы, систем коммунальной инфраструктуры, является субъектом естественной монополии.

Таким образом, деятельность АО «ЗВКС» относится к естественным монополиям и общество занимает доминирующее положение на указанном рынке.

Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 04.03.2021 № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» указано, что отказом от заключения договора по смыслу подпункта 2 пункта 2 статьи 434.1 Гражданского кодекса Российской Федерации могут признаваться как формальный отказ, так и неоправданное прекращение переговоров о заключении договора при таких обстоятельствах, когда другая сторона переговоров не могла разумно этого ожидать, а также предложение контрагенту (потребителю) таких условий, которые он объективно не мог принять, в том числе ввиду их явной невыгодности или противоречивости (конструктивный отказ).

В соответствии с частью 1 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, 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.

Согласно части 2 вышеуказанной статьи, предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в случае выявления признаков нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 настоящего Федерального закона.

Соответственно, на АО «ЗВКС» распространяются требования статьи 10  
Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,  
соответствии с которой запрещаются действия (бездействие) занимающего  
доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются  
или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или)  
ущемление интересов других лиц.

В соответствии с пунктом 3 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 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.

Таким образом, в действиях Акционерного общества «ЗВКС» содержатся признаки  
нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О  
защите конкуренции».

Учитывая изложенное, в связи с наличием в действиях АО «ЗВКС» признаков нарушения  
пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите  
конкуренции», Татарстанское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального  
закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», предупреждает Акционерное  
общество «ЗВКС» (ИНН 1648041104) о необходимости устранения  
признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных пунктом  
3 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, а именно исключить из договоров  
положения, необоснованно возлагающие на ООО «УК «Зеленодольский Управдом  
плюс» бремя содержания и обслуживания сетей, не входящих в состав  
общего имущества многоквартирных жилых домов, расположенных по адресу:  
Республика Татарстан, г. Зеленодольск, ул. <...>, ул. <...>, ул. <...> и ул. <...>.

Предупреждение подлежит выполнению в течение 15 (пятнадцати) дней с  
момента получения настоящего документа.

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

(Должностное лицо) <...>