

В УФАС России по Камчатскому краю 26.11.2015 поступила жалоба гр. С., в которой указывается уклонение управляющей компании ООО «Теплый дом» в заключение договора с ресурсоснабжающими организациями. Также в УФАС поступали аналогичные жалобы жильцов на управляющие компании по факту уклонения в заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями.

07.12.2015 года в адрес ресурсоснабжающих организаций, а именно в адрес МУП «ГТВС» и ОАО «Оборонэнергосбыт» были вынесены предупреждения о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем заключения договора между ресурсоснабжающими организациями и ООО «Теплый дом».

24 декабря 2015 года «ОАО «Оборонэнергосбыт» направило в адрес Управления документ, который подтверждает факт направления данной организации в адрес ООО «Теплый дом» проект договора.

МУП «ГТВС» направил в адрес УФАС письмо, в котором сообщается, что между МУП «ГТВС» и АО «Камчатэнергосервис» заключен договор аренды имущественного комплекса на срок до 31.08.2016 и по акту приема-передачи имущество передано арендатору.

Также в адрес Камчатского УФАС поступали и другие заявления от граждан на действия управляющих компаний, которые отказывались от заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями.

На основании приказа № 187-П от 28.12.2015 было возбуждено антимонопольное дело № 21-05/55-15А в отношении ОАО «Оборонэнергосбыт», ООО «Теплый дом» и МУП «ГТВС» по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2016 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Определением от 28.12.2015 дело было назначено на 10.02.2016 года в 11 часов 30 минут.

10 февраля 2016 года Комиссия приняла решение об отложении рассмотрения дела № 21-05/55-16А и привлечь в качестве третьих лиц АО «Камчатэнергосервис», ОАО «Оборонэнергосбыт», ООО «Альянс», ООО «Вертекс», ООО «Перспектива».

На рассмотрении дела № 21-05/55-15А ООО «Теплый дом» пояснил, что решением собрания собственников помещений многоквартирного дома № 23 по ул. Победы от 05.03.2015 выбран способ управления управляющей организацией, в качестве управляющей компании выбрано ООО «Теплый дом». 06.04.2015 ООО «Теплый дом» направило в адрес МУП «ГТВС» и в ОАО «Оборонэнергосбыт» заявки на заключения договоров на поставку коммунального ресурса. В настоящее время договоры находятся в стадии согласования.

Представитель ОАО «Оборонэнергосбыт» поддержал мнение ООО «Теплый дом». АО «Камчатскэнергосервис» на рассмотрение дела не явился, уведомлен надлежащим образом о дате и времени рассмотрения дела.

Комиссия исследовав все документы, имеющиеся в материалах дела и заслушав всех участников пришла к следующим выводам.

В силу п. 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 года № 354 (далее по тексту - Правила № 354), ресурсоснабжающая организация, для которой в

соответствии с законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении заключение договора с потребителем является обязательным, приступает к предоставлению коммунальной услуги соответствующего вида: собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, в котором в качестве способа управления выбрано непосредственное управление, - с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений о выборе такого способа управления, до даты начала предоставления коммунальных услуг управляющей организацией либо товариществом или кооперативом, указанной в пункте 14 или 15 настоящих Правил.

В соответствии с п. 30 Правил № 354 договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенный путем совершения потребителем конклюдентных действий, считается заключенным потребителем с соответствующим исполнителем с даты начала предоставления коммунальных услуг таким исполнителем, указанной в пунктах 14, 15, 16 и 17 настоящих Правил и действует такой договор до даты (включительно) прекращения предоставления коммунальных услуг соответствующим исполнителем, указанной в пунктах 14, 15, 16 и 17 настоящих Правил.

В силу ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания (ч. 7 ст. 162 ЖК РФ).

Пунктом 4 Правил № 124 установлено, что управляющая организация обращается в ресурсоснабжающую организацию для заключения договора ресурсоснабжения в случае, если на такую управляющую организацию в соответствии с договором управления многоквартирным домом возложена обязанность по предоставлению потребителям коммунальных услуг.

Согласно п. 5 Правил № 124 исполнитель в лице управляющей организации направляет в ресурсоснабжающую организацию заявку (оферту) о заключении договора ресурсоснабжения не позднее 7 дней со дня вступления в силу договора управления многоквартирным домом, но не ранее 10 рабочих дней со дня принятия решения о выборе управляющей организации.

В соответствии с п. 11 Правил № 124 в случае неполучения стороной, направившей заявку (оферту), в течение 30 дней со дня получения заявки (оферты) другой стороной ответа о согласии заключить договор ресурсоснабжения на предложенных условиях либо на иных условиях, соответствующих гражданскому и жилищному законодательству Российской Федерации, в том числе настоящим Правилам и нормативным правовым актам в сфере ресурсоснабжения, или об

отказе от заключения договора ресурсоснабжения по основаниям, предусмотренным настоящими Правилами, а также в случае получения отказа от заключения договора ресурсоснабжения по основаниям, не предусмотренным настоящими Правилами, сторона, направившая заявку (оферту), вправе обратиться в суд с требованием о понуждении другой стороны, для которой заключение такого договора является обязательным, к заключению договора ресурсоснабжения.

Как следует из материалов дела гр. С. является собственником жилого помещения № 27 в многоквартирном доме № 23 по ул. Победы г. Вилючинска, который с 1 ноября 2012 года находился в непосредственном управлении собственников помещений данного дома. Организацией, обслуживающей общее имущество дома, являлось ООО «Теплый дом - Вилючинск», ресурсоснабжающей МУП «ГТВС» Вилючинского городского округа.

Решением внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 5 марта 2015 года с 1 апреля 2015 года изменен способ управления многоквартирным домом и выбран способ управления управляющей организацией. Договор на предоставление услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома с ООО «Теплый дом - Вилючинск» с 1 апреля 2015 года расторгнут, принято решение о заключении с 1 апреля 2015 года договора управления многоквартирным домом с ООО «Теплый дом».

30 апреля 2015 года между собственниками помещений многоквартирного дома № 23 по ул. Победа и ООО «Теплый дом» заключен договор управления многоквартирным домом сроком на 5 лет, по условиям которого управляющая организация ООО «Теплый дом» по заданию собственников помещений в течение действия данного договора за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений. Договор вступил в силу с момента его подписания и распространяет свое действия на правоотношения, возникшие между сторонами с 01 апреля 2015 года.

Между тем ООО «Теплый дом» как управляющая организация до настоящего времени к непосредственному предоставлению коммунальных услуг по многоквартирному дому № 23 ул. Победа не приступило, предоставление коммунальных услуг проживающим в нем потребителям осуществляется ресурсоснабжающими организациями МУП «ГТВС» и ОАО «Оборонэнергосбыт», которые производят начисление платы за предоставленные коммунальные услуги.

Также из материалов дела следует, что до настоящего времени договор между указанными ресурсоснабжающими организациями и управляющей организацией ООО «Теплый дом» на приобретение коммунальных ресурсов в целях предоставления коммунальных услуг потребителям, которые проживают в многоквартирных домах, находящихся в управлении у Общества, не заключены.

6 апреля 2015 года ООО «Теплый дом» обратилось в МУП «ГТВС», а 8 апреля 2015 года в ОАО «Оборонэнергосбыт» с заявками на заключение договоров ресурсоснабжения для приобретения коммунальных ресурсов в целях предоставления коммунальных услуг потребителям, проживающим в многоквартирных домах, собственники помещений которых с 1 апреля 2015 года

изменили способ управления на управление управляющей организацией и избрали такой управляющей организацией ООО «Теплый дом», в том числе в отношении дома № 23 по ул. Победы г. Вилючинска. При этом в МУП «ГТВС» был представлен проект договора ресурсоснабжения и учредительные документы ООО «Теплый дом», а в ОАО «Оборонэнергосбыт» перечень домов, перешедших с непосредственного управления на управление управляющей организацией, и регистрационные данные ООО «Теплый дом». Эти заявки ресурсоснабжающими организациями были приняты, но в связи с невыполнением ООО «Теплый дом» п. 6 Правил № 124 ему было предложено представить дополнительные документы, перечень которых определен указанным пунктом Правил № 124.

Как следует из материалов дела со стороны МУП «ГТВС» рассмотрение поступивших от ООО «Теплый дом» заявок было дважды приостановлено ввиду представления последним документов не в полном объеме, в свою очередь управляющая организация приняла меры к устранению допущенных недостатков, направив 23 июля 2015 года недостающие документы в адрес МУП «ГТВС», однако до даты рассмотрения дела информации от МУП «ГТВС» о рассмотрении поданной заявки и заключении договоров поставки коммунальных ресурсов в ООО «Теплый дом» не поступало. МУП «ГТВС» письмом от 22 сентября 2015 года № 3934 уведомило ООО «Теплый дом» о заключении с АО «Камчатэнергосервис» 1 сентября 2015 года договора аренды имущества и прекращении с 1 октября 2015 года осуществления деятельности в области тарифного регулирования в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, предложив обращаться по вопросу заключения договоров в АО «Камчатэнергосервис», в связи с чем, ООО «Теплый дом» 20 октября 2015 года направило заявку о заключении договоров ресурсоснабжения в АО «Камчатэнергосервис» с приложением документов, указанные в п. 6 Правил № 124. Также ООО «Теплый дом» приняты меры к устранению допущенных нарушений в части выполнения требований п.п. 6, 7 Правил № 124, недостающие документы в адрес ОАО «Оборонэнергосбыт» были направлены 29 июля 2015 года, однако проект договора ресурсоснабжения от ОАО «Оборонэнергосбыт» в ООО «Теплый дом» так и не поступил, в связи с чем 15 октября 2015 года Общество обратилось в ОАО «Оборонэнергосбыт» с заявлением о предоставлении информации по заключению договора ресурсоснабжения.

Как следует из п. 2 ст. 421 ГК РФ понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В соответствии с п. 1 ст. 426 ГК РФ публичным договором признается договор, заключенный лицом, осуществляющим предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность, и устанавливающий его обязанности по продаже товаров, выполнению работ либо оказанию услуг, которые такое лицо по характеру своей деятельности должно осуществлять в отношении каждого, кто к нему обратится (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание и т.п.).

Пункт 3 ст. 426 ГК РФ устанавливает, что при необоснованном уклонении лица, осуществляющего предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность, от заключения публичного договора применяются положения,

предусмотренные пунктом 4 статьи 445 ГК РФ.

Согласно п. 4 ст. 445 ГК РФ, если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд

с требованием о понуждении заключить договор.

По смыслу указанных правовых обратиться в суд с иском о понуждении заключить публичный договор, при необоснованном уклонении от его заключения, может только контрагент обязанной стороны.

Между тем гр. С. контрагентом обязанной стороны не является, в связи с чем не имеет правовых оснований для обращения в УФАС по Камчатскому краю о понуждении ООО «Теплый дом» заключить договоры ресурсоснабжения коммунальными ресурсами: тепловая энергия, горячая вода, холодная вода, сточные бытовые воды, электроэнергия для предоставления коммунальных услуг.

Подтвержденных соответствующими доказательствами данных, объективно свидетельствующих о необоснованном уклонении ресурсоснабжающих организаций от заключения с ООО «Теплый дом» договоров ресурсоснабжения заявителем не представлено и в материалах дела нет.

На основании вышеизложенного, Комиссия Камчатского УФАС России, руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции,

#### **РЕШИЛА:**

Прекратить рассмотрение дела № 21-05/55-15А о нарушении антимонопольного законодательства в отношении АО «Камчатэнергосервис», ОАО «Оборонэнергосбыт» и ООО «Теплый дом» части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившего в уклонении от заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями и в уклонении ресурсоснабжающих организаций от заключения договора с управляющей компанией ООО «Теплый дом» в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.