

Исх. №АР-05/12714 от 04.12.2023 г.

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан на рассмотрение поступили обращения ООО «УК «Партнер» (<...>) и <...>(<...>), проживающей по адресу: РТ, Пестречинский район, д. Куюки, ул. Молодежная, д. 25 <...>, по вопросу незаключения ООО «Строймастер» (поставщиком тепловой энергии) прямых договоров на предоставление коммунальной услуги (теплоснабжение) с собственниками помещений МКД №21/1 и 25 по ул. Молодежная, д. Куюки Пестречинского муниципального района РТ (далее – МКД №21/1 и №25).

13 октября 2023 г. в адрес Татарстанского УФАС России из Государственной жилищной инспекции РТ поступили аналогичные обращения ООО «УК «Партнер» (<...>) и <...> (<...>) на действия ООО «Строймастер».

В целях объективного и всестороннего рассмотрения вышеуказанных обращений Татарстанским УФАС России были направлены соответствующие запросы в ООО «Строймастер», ООО «УК «Партнер», Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства РТ, Государственную жилищную инспекцию РТ, АО «Татэнергосбыт», ООО «УК «ПЖКХ».

По результатам изучения представленных документов Татарстанским УФАС России установлено следующее.

ООО «УК «Партнер» (ИНН 1659217173) осуществляет управление МКД №21/1 и №25 в соответствии с решениями Государственной жилищной инспекции РТ. Поставщиком коммунального ресурса – тепловой энергии в вышеуказанные МКД является ООО «Строймастер» (ИНН 1684003288).

Согласно представленным протоколам №01 общего собрания собственников МКД №21/1 и №25 от 28.08.2022 г. на общем собрании было принято решение о заключении с 01.10.2022 г. (по МКД №21/1) и с 01.09.2022 г. (по МКД №25) собственниками вышеуказанных МКД прямых договоров на предоставление коммунальных услуг:

-по отоплению личных жилых помещений с ООО «Энергосистема» либо иной ресурсоснабжающей организацией при смене;

-по холодному водоснабжению личных помещений с ресурсоснабжающей организацией;

-по электрической энергии с ресурсоснабжающей организацией;

-по вывозу ТКО с региональным оператором по обращению с ТКО.

Вышеуказанное принятое решение было зафиксировано в п. 7 протоколов №01 общего собрания собственников МКД №21/1 и №25 от 28.08.2022 г.

Согласно п. 8 вышеуказанных протоколов №01 от 28.08.2022 г. управляющей организации (ООО «УК «Партнер») поручено уведомить ресурсоснабжающую организацию о заключении прямых договоров.

Учитывая вышеизложенное, ООО «УК «Партнер» от имени собственников помещений МКД №21/1 и №25 направило в адрес ООО «Строймастер» письма (<...>) с просьбой о заключении ООО «Строймастер» прямых договоров на поставку коммунального ресурса – «отопление» с собственниками вышеуказанных МКД. К вышеуказанным письмам также были приложены протоколы общего собрания собственников МКД

№21/1 и №25 от 28.08.2022 г.

В ответ на вышеуказанное обращение ООО «Строймастер» письмом от 21.11.2022 г. сообщило, что общество не является правопреемником ООО «Энергосистема» и гарантирующим поставщиком, в связи с чем правовые основания для заключения прямых договоров отсутствуют.

Кроме того, ООО «Строймастер» в вышеуказанном письме сообщило о необходимости представления подлинников решений и протоколов общего собрания собственников помещений в МКД №21/1 и №25.

С повторным обращением в адрес ООО «Строймастер» с просьбой о заключении с собственниками помещений МКД №21/1 и №25 прямых договоров на поставку коммунального ресурса-«отопление» ООО «УК «Партнер» обратился 5 октября 2023 г. перед началом нового отопительного сезона 2023-2024гг. (<...>) Однако, ответа от ООО «Строймастер» не последовало.

В своих письменных пояснениях (<...>) в адрес Татарстанского УФАС России ООО «Строймастер» сообщило, что причиной незаключения прямых договоров с гр.Валиахметовой И.А, а также иными собственниками помещений МКД №25 является отсутствие прямого обращения вышеуказанных лиц в ООО «Строймастер» с целью заключения вышеуказанных договоров.

Рассмотрев имеющиеся материалы, изучив позиции сторон, Татарстанское УФАС России приходит к следующим выводам.

Вопросы, связанные с жилищными правами граждан РФ, жилищными взаимоотношениями, регулируются Жилищным кодексом РФ (далее – ЖК РФ).

Порядок заключения договоров о предоставлении коммунальных услуг установлен в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, установленных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 (далее – Правила №354).

В соответствии с ч. 1 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

В соответствии с п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти,

осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива. Копии решений и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу, указанному в пункте 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ, также подлежат направлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в срок, указанный в настоящей части, в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, будут в соответствии с принятым решением заключены договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме (далее в настоящей статье - собственники и пользователи помещений в многоквартирном доме) предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного пунктом 4.4 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса.

В соответствии с п. 1 ч. 7 ст. 157.2 ЖК РФ договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считаются заключенными со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно в случае, предусмотренном п. 1 ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ с даты, определенной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренном п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ. По решению ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами указанный срок может быть перенесен, но не более чем на три календарных месяца. О таком решении ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами уведомляют лицо, по инициативе которого было созвано данное собрание, не позднее пяти рабочих дней со дня получения копий решения и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с пп. ж п. 17 Правил №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 при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного пунктом 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ, - с даты, определенной в таком решении, а в случае принятия ресурсоснабжающей организацией решения о переносе срока, с которого договор с ресурсоснабжающей организацией, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, считается заключенным, не более чем на 3 календарных месяца в соответствии с положениями пункта 1 части 7 статьи 157.2 ЖК РФ, - с даты, определенной указанным решением ресурсоснабжающей организации.

В соответствии с п.17(1) Правил №354 ресурсоснабжающая организация приступает к предоставлению коммунальной услуги соответствующего вида в соответствии с подпунктом "ж" пункта 17 Правил №354 при условии поступления в ее адрес копий решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу, указанному в пункте 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

Не позднее 10 календарных дней до даты начала предоставления коммунальной услуги соответствующего вида ресурсоснабжающими организациями в случаях, указанных в подпунктах "е" и "ж" пункта 17 Правил №354, ресурсоснабжающая организация доводит до сведения собственников и пользователей жилых помещений в многоквартирном доме путем размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства и на своем официальном сайте в сети Интернет следующую информацию:

-даты заключения и начала исполнения ресурсоснабжающей организацией договоров с ресурсоснабжающей организацией, содержащих положения о предоставлении коммунальных услуг;

-перечень сведений из числа указанных в абзацах восьмом - пятнадцатом пункта 6 Правил №354, которые собственникам жилых помещений в многоквартирном доме необходимо предоставить ресурсоснабжающей организации для расчета размера платы за коммунальную услугу;

-информация о сроках и способах внесения платы за коммунальную услугу, предоставляемую ресурсоснабжающей организацией, в том числе непосредственно в ресурсоснабжающую организацию без оплаты комиссии (для граждан);

-информация о сроках и способе передачи показаний приборов учета ресурсоснабжающей организации;

-платежные реквизиты ресурсоснабжающей организации;

-информация об адресе (местонахождении) ресурсоснабжающей организации, а также адресах (местонахождении) ее филиалов (при наличии), контактных телефонах и адресах электронной почты (при наличии).

Изучив доводы ООО «Строймастер» относительно причин незаключения обществом соответствующих договоров с собственниками помещений МКД №21/1 и №25, Татарстанское УФАС России считает их необоснованными в связи с их несоответствием действующему законодательству РФ. В частности,

-требование ООО «Строймастер» о необходимости представления подлинников решений и протоколов общего собрания собственников помещений в МКД №21/1 и №25 противоречит п.17(1) Правил №354, в котором указано, что ресурсоснабжающая организация приступает к предоставлению коммунальной услуги соответствующего

вида в соответствии с подпунктом "ж" пункта 17 Правил №354 при условии поступления в ее адрес копий решений и протокола общего собрания;

-довод ООО «Строймастер», что общество не является правопреемником ООО «Энергосистема» и гарантирующим поставщиком, в связи с чем правовые основания для заключения прямых договоров отсутствуют, не может являться обоснованием для отказа от заключения соответствующих договоров с собственниками помещений, так как в протоколах общего собрания от 28.08.2023г. отражено, что собственники приняли решение о заключении с 01.10.2022 г. (по МКД №21/1) и с 01.09.2022г. (по МКД №25) собственниками вышеуказанных МКД прямых договоров на предоставление коммунальных услуг по отоплению личных жилых помещений с ООО «Энергосистема» либо иной ресурсоснабжающей организацией при смене (ООО «Строймастер» как раз является ресурсоснабжающей организацией);

-довод ООО «Строймастер» о том, что причиной незаключения прямых договоров с гр.Валиахметовой И.А, а также иными собственниками помещений МКД №25, является отсутствие прямого обращения вышеуказанных лиц в ООО «Строймастер» с целью заключения вышеуказанных договоров, также является несостоятельным в связи с тем, что решением общего собрания (отражено в п.8 протоколов №01 от 28.08.2022г.) собственники помещений МКД №21/1 и №25 поручили управляющей организации (ООО «УК «Партнер») уведомить ресурсоснабжающую организацию о заключении прямых договоров, что и было сделано ООО «УК «Партнер».

Необходимо отметить, что ООО «УК «Партнер» в целях заключения собственниками помещений МКД №21/1 и №25 соответствующих (прямых) договоров на поставку электрической энергии в их жилые помещения направило письма (аналогичные письмам в адрес ООО «Строймастер») в адрес АО «Татэнергосбыт» (с приложением вышеуказанных протоколов №01 от 28.08.2022 года). В ответ на вышеуказанное обращение АО «Татэнергосбыт» письмами от <...> уведило ООО «УК «Партнер» о заключении АО «Татэнергосбыт» прямых договоров с собственниками помещений МКД №21/1 и №25 и запросило информацию, необходимую для открытия собственникам лицевого счета на оплату электрической энергии. Также, информация о предстоящем заключении договоров с собственниками помещений МКД №21/1 и №25 была размещена АО «Татэнергосбыт» в ГИС ЖКХ и на официальном сайте АО «Татэнергосбыт». После представления ООО «УК «Партнер» информации о собственниках помещений МКД №21/1 и №25 (письмами от <...>), АО «Татэнергосбыт» в феврале 2023 г. были открыты лицевые счета на оплату каждым собственником помещений МКД №21/1 и №25 за электрическую энергию. Следовательно, между АО «Татэнергосбыт» и собственниками помещений МКД №21/1 и №25 на основании решений общего собрания собственников, отраженных в протоколах №01 от 28.08.2022 г., сложились договорные отношения.

Аналогичные договорные отношения сложились у собственников помещений МКД №21/1 и №25 по вывозу ТКО с региональным оператором по обращению с ТКО (ООО «УК «ПЖКХ»), что подтверждается письмом ООО «УК «ПЖКХ» в адрес Татарстанского УФАС России от <...>.

В соответствии с пунктом 5 статьи 5 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, 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 г. №147-ФЗ «О естественных монополиях» деятельность по передаче тепловой энергии относится к естественно-монопольным видам деятельности. Хозяйствующий субъект, предоставляющий услуги по передаче тепловой энергии, является субъектом естественной монополии.

ООО «Строймастер», владеющее котельной БМК ЖК «Новые Куюки» и технологически присоединенными сетями, осуществляет производство и передачу тепловой энергии в многоквартирные жилые дома по адресу: д. Куюки, ул. Молодежная, дома 1, 3, 21, 21/1, 25, 25/1 и 29.

Таким образом, ООО «Строймастер» является субъектом естественной монополии, представляющим услуги по передаче тепловой энергии (в том числе в целях горячего водоснабжения) потребителям, имеющим технологическое присоединение к источникам тепловой энергии и сетям ООО «Строймастер», 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 «Строймастер» подпадает под регулирование Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. №135-ФЗ.

Таким образом, ООО «Строймастер», злоупотребляя своим доминирующим положением на рынке по передаче тепловой энергии, необоснованно уклоняется от совершения со своей стороны действий в целях заключения соответствующих договоров предоставления коммунальной услуги-отопления с собственниками помещений МКД №21/1 и №25.

Таким образом, в действиях ООО «Строймастер» содержатся признаки нарушения пункта 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в экономически или технологически не обоснованном отказе (уклонении) 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.

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 «Строймастер» (ИНН 1684003288) признаков нарушения пункта 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», в части необоснованного отказа (уклонения) от заключения соответствующих (прямых) договоров на поставку коммунального ресурса-«отопление» с собственниками помещений МКД №21/1 и №25, Татарстанское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», предупреждает ООО «Строймастер» о необходимости прекращения в течение 30 календарных дней с момента получения настоящего предупреждения нарушения пункта 5 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, путем осуществления со своей стороны соответствующих мероприятий (совершения действий) в целях заключения соответствующих договоров предоставления коммунальной услуги – отопления с собственниками помещений МКД №21/1 и №25 (направления запросов в управляющую организацию о представлении сведений о собственниках помещений МКД №21/1 и №25, необходимых для заключения «прямых» договоров с собственниками помещений, размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства и на своем официальном сайте соответствующей информации, указанной в п.17(1) Правил №354, открытия лицевых счетов для оплаты за потребленную тепловую энергию (отопление) и т.д.)

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

<...>