

Резолютивная часть решения объявлена 26.11.2012 г.

Решение изготовлено в полном объеме 28.11.2012 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее Комиссия), рассмотрев дело № 30 по признакам нарушения ОАО «ЭнергоКурган», части 1 статьи 10 Федерального закона РФ от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

19 декабря 2011 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Курганской области (далее- Курганское УФАС, антимонопольный орган) поступило заявление ТСЖ «6-А микрорайона» (далее- ТСЖ, заявитель), содержащее в себе жалобу на действия ОАО «Энергосбыт» по включению в условия договора энергоснабжения № 2411 от 02.02.2009 г. пункта 5.7 предусматривающий оплату потребителем величины потери в линии за электрическую энергию в размере 2.5 %.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту - Закон о защите конкуренции) Курганским УФАС России возбуждено дело № 30 по признакам нарушения ОАО «ЭнергоКурган» части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

В ходе рассмотрения дела № 30 заявитель на заявленных требованиях настаивал. Пояснил, что кабельные линии 0,4 кВ от трансформаторных подстанций до жилых домов, в отношении которых заключен договор энергоснабжения, не находятся на балансе ТСЖ «6-А микрорайон». С указанной в акте балансового разграничения на каждый дом границей балансовой принадлежности электрических сетей, установленной на конечниках кабельных линий в РУ — 0,4 кВ ТП- 1062 и ТП- 1063, заявитель не согласен.

В ходе рассмотрения заявления ТСЖ Управлением Федеральной антимонопольной службы по Курганской области установлено, что между ОАО «Энергосбыт» и ТСЖ «6-А микрорайона» заключен договор энергоснабжения №2411 от 02.02.2009г., в соответствии которым осуществляется поставка электрической энергии в жилые дома №4, 4 «А», 5, 7, 7 «А», 8 в 6 А микрорайоне.

Согласно пункта 1.3. договора энергоснабжения №2411 от 02.02.2009г. граница балансовой и эксплуатационной ответственности сторон устанавливается в акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности. Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности является неотъемлемой частью договора.

Согласно пункта 5.7 договора энергоснабжения №2411 при установке расчетных средств учета электрической энергии не на границе балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электрических сетей сетевой организации и/или организации, через объекты электросетевого хозяйства которой потребитель получает электрическую энергию и потребителя объем принятой в электрические сети (отпущенной из электрических сетей) электрической энергии учтенной

расчетными приборами учета увеличивается (уменьшается) на величину потерь до границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон. Величина потерь указана в приложении №3 к настоящему договору.

Приложением №3 к договору энергоснабжения №2411 от 02.02.2009г. определена величина потерь в линии в размере 2,5 процентов.

30.05.2008 года между ОАО «ЭнергоКурган» и ТСЖ «6-А микрорайон» составлен акт разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон в отношении дома №8, согласно которого граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон установлена на наконечниках кабельной линии в РУ-0,4 кВ ТП-1062, т.е. за пределами внешних границ стен многоквартирного жилого дома №8.

27.01.2009г между ОАО «ЭнергоКурган» и ТСЖ «6-А микрорайона» составлен акт разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон в отношении дома №4, согласно которого граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон установлена на наконечниках кабельной линии в РУ-0,4 кВ ТП-1063, т. е. за пределами внешних границ стен многоквартирного жилого дома №4.

20.03.2009г между ОАО «ЭнергоКурган» и ТСЖ «6-А микрорайона» составлен акт разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон в отношении дома №7А, согласно которого граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон установлена на наконечниках кабельной линии в РУ-0,4 кВ ТП-1063, т. е. за пределами внешних границ стен многоквартирного жилого дома №7А.

09.04.2009г между ОАО «ЭнергоКурган» и ТСЖ «6-А микрорайона» составлен акт разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон в отношении дома №4А, согласно которого граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон установлена на наконечниках кабельной линии в РУ-0,4 кВ ТП-1063, т. е. за пределами внешних границ стен многоквартирного жилого дома №4А.

16.04.2009г между ОАО «ЭнергоКурган» и ТСЖ «6-А микрорайона» составлен акт разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон в отношении дома №7, согласно которого граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон установлена на наконечниках кабельной линии в РУ-0,4 кВ ТП-1063, т. е. за пределами внешних границ стен многоквартирного жилого дома №7.

27.11.2009г между ОАО «ЭнергоКурган» и ТСЖ «6-А микрорайона» составлен акт разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон в отношении дома №5, согласно которого граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон установлена на наконечниках кабельной линии в РУ-0,4 кВ руб. №4 ТП-1066 и в РУ-0,4 кВ руб. №19 ТП-1066, т. е. за пределами внешних границ стен многоквартирного жилого дома №5.

25.01.2010г акт разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон в отношении дома №7 был изменен, вместе с тем граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности осталась прежней.

Таким образом, согласно актов разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон, составленным между ТСЖ «6 А микрорайон» и ОАО «ЭнергоКурган» граница балансовой принадлежности ТСЖ установлена за пределами жилых домов №4, 4 «А», 5, 7, 7 «А», 8 в 6 А микрорайоне.

14.03.2011г изменен акт разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон в отношении дома №8, согласно которого граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон установлена на окончечниках кабельной линии в вводном устройстве жилого дома в мкрн. Заозерный 6А, 8.

Исходя из счетов на оплату электрической энергии ОАО «Энергосбыт» предъявляло к оплате ТСЖ потери в сетях, расположенных за пределами границ многоквартирных жилых домов №№ 4,4А,5,7,7А,8.

С 30.04.2010г жилой дом №5 в 6-А микрорайоне исключен из перечня объектов электроснабжения по договору энергоснабжения №2411, в связи с выходом из состава ТСЖ «6-А микрорайона».

Письмом № 5 от 1 февраля 2012 года (входящий ОАО «ЭнергоКурган» от 03.02.2012г.) ТСЖ обратилось в ОАО «ЭнергоКурган» за изменением границ ответственности по электрическим сетям путем исключения из границ ответственности сети за пределами внешних границ многоквартирных жилых домов №4, 4А, 5, 7, 7А, 8 в 6-А микрорайона.

В соответствии с пунктом 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (далее - Правила №491) в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

1. Пунктом 8 Правил №491 установлено, что внешней границей сетей электроснабжения 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.

2. Таким образом, действующее законодательство не предусматривает установление границ балансовой принадлежности по соглашению сторон.
3. Исходя из ответов ТСЖ «6-А микрорайона» электрические сети, расположенные за внешними границами стен жилых домов, не входят в состав общедомового имущества собственников помещений в многоквартирных жилых домах №4, 4А, 5, 7, 7А, 8, и соответственно на балансе ТСЖ не числятся.
4. ООО «Фирма Баскаль», как застройщик 6 А микрорайона, письмом от 29.02.2012г. пояснило, что электрические сети, расположенные за пределами внешней границы стены дома, в составе общего имущества по окончании строительства жилых домов в 6 А микрорайоне не передавались.

05.04.2012 года ОАО «ЭнергоКурган» обратилось в ООО «Фирма Баскаль» за разъяснениями о принадлежности сетей подключенных к жилым домам №4, №4А, 5, №7, 7А, 8 в 6А микрорайоне г. Кургана.

25 апреля 2012 года ОАО «ЭнергоКурган» внесло изменения в акты разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон в отношении жилых домов №4, 4А, 5, 7, 7А, 8 в 6-А микрорайоне г. Кургана, исключив из ответственности ТСЖ «6-А микрорайона» сети, расположенные за пределами границ названных жилых домов.

Комиссия, выслушав доводы и возражения лиц, участвующих в деле, а также проанализировав материалы дела, пришла к следующему.

ОАО «ЭнергоКурган» приказом руководителя Курганского УФАС России от 20.03.2007г. №33-пр с изменениями от 19.02.2008г. №21-пр включено в Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара в размере более чем 35 процентов по виду деятельности - передача электрической энергии с долей более 50% в муниципальных образованиях Курганской области.

Согласно, пункту 3.6.5. Приказа ФАС России от 17.01.2007г. №5 «Об утверждении административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по установлению доминирующего положения хозяйствующего субъекта при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства и при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией» определение признаков наличия доминирующего положения не требуется для хозяйствующих субъектов, включенных в Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих на рынке определенного товара долю более тридцати пяти процентов, с долей более пятидесяти процентов и доминирующее положение хозяйствующего субъекта определяется на товарном

рынке, в продуктовых границах которого они были включены в Реестр.

Согласно статьи 3 Федерального закона от 17.08.1995 №147-ФЗ «О естественных монополиях» субъект естественной монополии - хозяйствующий субъект, занятый производством (реализацией) товаров в условиях естественной монополии.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 17.08.1995 №147-ФЗ «О естественных монополиях» услуги по передаче электрической энергии относятся к естественно — монопольному виду деятельности.

Частью 5 статьи 5 Закона о защите конкуренции установлено, что доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта — субъекта естественной монополии на товарном рынке, находящемся в состоянии естественной монополии.

Продуктовыми границами товарного рынка является передача электрической энергии.

Географическими границами товарного рынка является присоединенная сеть на территории г. Кургана, что основано на отсутствии технологической и экономической возможности у потребителей приобрести электрическую энергию за пределами тэлектрических сетей ОАО «ЭнергоКурган».

На основании вышеназванных норм права, ОАО «ЭнергоКурган» занимает доминирующее положение на рынке передачи электрической энергии в географических границах присоединенной сети на территории г. Кургана.

Курганским УФАС России установлено, что между ОАО «Энергосбыт» и ТСЖ «6-А микрорайона» заключен договор энергоснабжения №2411 от 02.02.2009г., в соответствии которым осуществляется поставка электрической энергии в жилые дома №4, 4 «А», 5, 7, 7 «А», 8 в 6 А микрорайоне.

Согласно пункта 1.3. договора энергоснабжения №2411 от 02.02.2009г. граница балансовой и эксплуатационной ответственности сторон устанавливается в акте разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности. Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности является неотъемлемой частью договора.

Согласно пункта 5.7. договора энергоснабжения №2411 при установке расчетных средств учета электрической энергии не на границе балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности электрических сетей сетевой организации и/или организации, через объекты электросетевого хозяйства которой потребитель получает электрическую энергию и потребителя объем принятой в электрические сети (отпущенной из электрических сетей) электрической энергии учтенной расчетными приборами учета увеличивается (уменьшается) на величину потерь до границы балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сторон. Величина потерь указана в приложении №3 к настоящему договору.

Приложением №3 к договору энергоснабжения №2411 от 02.02.2009г. определена величина потерь в линии в размере 2,5 процентов.

В соответствии с пунктом 3 Постановления Правительства РФ от 23.05.2006г. №307 «О

порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (далее по тексту — Правила №307) исполнитель - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Согласно пункта 2.3. Устава, утвержденного общим собранием собственников жилья протоколом № 6 от 05.03.2009 г., ТСЖ «6-А микрорайона» - ТСЖ является некоммерческой организацией образованной с целью объединения собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, созданное в целях, в том числе: обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества; обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений.

Таким образом, ТСЖ «6-А микрорайона» является исполнителем коммунальных услуг для жильцов домов №4, №4А, №7, 7А, 8 в 6-А микрорайоне.

Между заявителем и сетевой организацией ОАО «ЭнергоКурган» оформлены акты разграничения балансовой принадлежности:

- в отношении дома № 4 расположенного в 6А микрорайоне от 27.01.2009 года;
- в отношении дома № 4А расположенного в 6А микрорайоне от 09.04.2009 года;
- в отношении дома № 5 расположенного в 6А микрорайоне от 27.11.2009 года;
- в отношении дома № 7 расположенного в 6А микрорайоне от 16.04.2009 года;
- в отношении дома № 7А расположенного в 6А микрорайоне от 20.03.2009 года;
- в отношении дома № 8 расположенного в 6А микрорайоне от 30.05.2008 года.

Согласно вышеуказанным актам, граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сетей устанавливается на конечниках кабельной линии в РУ-0,4 кВ ТП-1063 (дома №№ 4,4А,7,7А), на конечниках кабельной линии в РУ-0,4 кВ ТП-1062 (дом № 8), на конечниках кабельной линии в РУ-0,4 кВ руб. №4 ТП-1066 и в РУ-0,4 кВ руб. №19 ТП-1066 (дом № 5).

С 30.04.2010 года жилой дом №5 в 6-А микрорайоне исключен из перечня объектов электроснабжения по договору энергоснабжения №2411, в связи с выходом из

состава ТСЖ «6-А микрорайона» и образованием ТСЖ «6А микрорайон, дом 5» с последующим заключением договора энергоснабжения № 2433 от 30.04.2010 г.

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности сетей установлена за пределами внешних границ стен соответствующих многоквартирных домов.

В соответствии с пунктом 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила №491) в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 настоящих Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

2. Пунктом 8 Правил №491 установлено, что внешней границей сетей электроснабжения 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.

3. Многоквартирные дома расположенные в г. Кургане 6А- микрорайон оборудованы общедомовыми приборами учета электроэнергии.

В соответствии с пунктом 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (далее - Правила №491) состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161

Жилищного кодекса Российской Федерации.

Частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Согласно пункту 2 Правил №491 в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие

колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Таким образом, для признания имущества в качестве общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме необходимо одновременное соблюдение следующих условий: определение собственниками помещения данного имущества в качестве такового с учетом императивных норм Жилищного кодекса РФ и Правил №491, данное имущество должно быть предназначено для обслуживания одного многоквартирного жилого дома и должно быть расположено в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

4. Пунктом 8 Правил №491 установлено, что внешней границей сетей электроснабжения 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.

Таким образом, для установления границы эксплуатационной ответственности, отличной от места установки коллективного (общедомового) прибора учета электрической энергии, обязательным условием является учет мнения собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ответов заявителя и ответчиков по делу мнение собственников помещений в многоквартирных домах при определении границ ответственности по договору не учитывалось.

Таким образом, у ответчика по делу № 30 отсутствовали правовые основания для установления иной границы ответственности сторон по электрическим сетям ТСЖ нежели место установки прибора учета для границы эксплуатационной ответственности и внешней границы стен жилых домов №№4, 4А, 7, №7А, 8 в 6А микрорайоне - для границы балансовой принадлежности.

В соответствии с пунктом 2 статьи 2 Закона об участии в долевом строительстве объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Пунктом 1 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Частью 4 Закона об участии в долевом строительстве договор должен содержать: определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства; цену договора, сроки и порядок ее уплаты; гарантийный срок на объект долевого строительства.

На основании названных норм права, состав передаваемого по договору об участии в долевом строительстве имущества определяется соглашением сторон.

2. Согласно типовой форме договора участия в долевом строительстве, письменных пояснений ООО «Фирма Баскаль» (застройщик) от 25.09.2012 года следует, что электрические сети за пределами границ жилых домов не подлежат передаче участникам долевого строительства, поскольку не являются общим имуществом по определению Правил № 491.

Из сведений, представленных застройщиком следует, что электрические сети за пределами внешних границ многоквартирных жилых домов не являлись объектом долевого строительства и в рамках договора об участии в долевом строительстве собственникам помещений в многоквартирных домах не передавались, стороны руководствовались требованиями жилищного законодательства РФ.

Таким образом, строительство многоквартирных жилых домов с привлечением

средств участков долевого строительства не свидетельствует о возникновении права собственности на подводящие электрические сети у участников долевого строительства. Вместе с тем, у собственников помещений в многоквартирном доме отсутствует обязанность принимать в собственность электрические сети, расположенные за пределами границ многоквартирных жилых домов и возведенные для электроснабжения многоквартирного дома.

В силу пункта 8 Правил № 307 условия договора о приобретении коммунальных ресурсов, заключаемого с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения потребителя коммунальными услугами, не должны противоречить этим Правилам и иным нормативным правовым актам.

В силу пункта 3 статьи 539 Гражданского кодекса Российской Федерации к отношениям по договору энергоснабжения, не урегулированным настоящим Кодексом, применяются законы и иные правовые акты об энергоснабжении, а также обязательные правила, принятые в соответствии с ними.

Согласно пункту 89 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.08.2006 № 530 (далее – Основные положения № 530) исполнитель коммунальных услуг на основании договора энергоснабжения (договора купли продажи (поставки) электрической энергии) и в соответствии с настоящими Правилами приобретает электрическую энергию у гарантирующего поставщика (энергосбытовой организации) для целей оказания собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме и собственникам жилых домов коммунальной услуги электроснабжения, использования на общедомовые нужды (освещение и иное обслуживание с использованием электрической энергии межквартирных лестничных площадок, лестниц, лифтов и иного общего имущества в многоквартирном доме), а также для компенсации потерь электроэнергии во внутридомовых электрических сетях. При этом количество приобретаемой исполнителем коммунальных услуг у гарантирующего поставщика (энергосбытовой организации) электрической энергии определяется на границе балансовой принадлежности электрических сетей сетевой организации и внутридомовых электрических сетей.

Согласно пункту 143 Основных положений № 530, если расчетный прибор учета расположен не на границе балансовой принадлежности электрических сетей, объем принятой в электрические сети (отпущенной из электрических сетей) электроэнергии корректируется с учетом величины нормативных потерь электроэнергии, возникающих на участке сети от границы балансовой принадлежности электрических сетей до места установки прибора учета, если соглашением сторон не установлен иной порядок корректировки.

Комиссией Курганского УФАС России установлено, что ТП-1063 (г. Курган, 5А микрорайон № 5, строение № 1), ТП-1062 (г. Курган, 6А- микрорайон, 11, строение 1) принадлежат на праве собственности ОАО «ЭнергоКурган». На основании акта №Ц0000174 от 31.05.2008 о приеме — передаче объекта основных средств ОАО «ЭнергоКурган» владеет кабельной линией 0,4 кВ от ТП — 1062 до жилого дома поз. №4 (жилой дома №8 в 6А микрорайоне).

Комиссия приходит к выводу, что при определении границ эксплуатационной ответственности не в месте установки прибора учета и балансовой принадлежности отличной от внешней границы стены домов №4, 4А, 7, 7А, 8 ответчики обязаны установить законные основания владения, пользования, иное установленное законом право собственников помещений в многоквартирном доме на участки электрических сетей, расположенные за пределами внешней границы стен многоквартирных жилых домов, кроме того у ответчиков по делу отсутствовали законные основания включать в границы эксплуатационной ответственности ТСЖ тепловые сети сторонних электросетевых организаций.

25 апреля 2012 года ОАО «ЭнергоКурган» внесло изменения в акты разграничения балансовой принадлежности электросетей и эксплуатационной ответственности сторон в отношении жилых домов №4, 4А, 5, 7, 7А в 6-А микрорайоне г. Кургана, исключив из ответственности ТСЖ «6-А микрорайона» сети, расположенные за пределами границ названных жилых домов.

В период с 02.02.2009г. по 25.04.2012г. действиями ОАО «ЭнергоКурган» по включению в договор энергоснабжения №4435 от 06.10.2009г. необоснованных границ эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности ТСЖ «6-А микрорайона» по электрическим сетям ущемлялись права и законные интересы ТСЖ и собственников помещений в многоквартирных жилых домах №4, 4А, 7, 7А, 8 в 6А микрорайоне г. Кургана.

Таким образом, Комиссия Курганского УФАС России приходит к выводу о добровольном устранении ОАО «ЭнергоКурган» нарушения части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции и его последствий.

Руководствуясь частью 1 статьи 10, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать положение ОАО «ЭнергоКурган» доминирующим на рынке услуг по передаче электрической энергии в границах присоединенной сети, расположенной в г. Курган с долей 100%.
2. Признать в действиях ОАО «ЭнергоКурган» нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в части неправомерного установления границ балансовой принадлежности электрических сетей ТСЖ «6А микрорайона».
3. Прекратить производство по дней № 30 в связи с добровольным устранением ОАО «ЭнергоКурган» нарушения антимонопольного законодательства.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ.