

РЕШЕНИЕ

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения оглашена 30 июня 2011 года.

В полном объеме решение изготовлено 8 июля 2011 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее — Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: Козлова А.А. – руководитель Челябинского УФАС России;
Члены Комиссии: Ветрова Т.А. – начальник отдела контроля естественных монополий, ЖКХ и транспорта Челябинского УФАС России,
Лупанова Н.С. – ведущий специалист — эксперт отдела контроля естественных монополий, ЖКХ и транспорта Челябинского УФАС России,

в присутствии представителей:

заявителя ОАО «Челябспецтранс» — <...> (доверенность от 07.04.2011 № 1);

ответчика ОАО «Уральская теплосетевая компания» — <...> (доверенность от 28.12.2010),

рассмотрев дело № 58-03/11, возбужденное по признакам нарушения ОАО «Уральская теплосетевая компания» части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В ходе рассмотрения заявления ОАО «Челябспецтранс» (далее — Заявитель) на действия ОАО «Уральская теплосетевая компания» (далее — ОАО «УТСК»), выразившиеся в длительном уклонении от внесения в договор теплоснабжения изменений об исключении объекта теплоснабжения (жилой дом по адресу: г. Челябинск, ул. Вострецова, 7) после уведомления ОАО «Челябспецтранс» об отчуждении прав на этот объект, установлено следующее.

Как следует из материалов дела между ОАО «Челябспецтранс» и ОАО «УТСК» 23.11.2007 заключен Договор теплоснабжения № Т-308 (код 100+2103085).

Согласно условиям указанного договора ОАО «УТСК» поставляет тепловую энергию в горячей воде, в том числе на объект, расположенный по адресу: г. Челябинск, ул. Вострецова, 7 (жилой дом).

Жилой дом по адресу: г. Челябинск, ул. Вострецова, д. 7, возведен ОАО «Челябспецтранс» в рамках договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома.

Застройщик оплачивал тепловую энергию, поставляемую в указанный дом, в период строительства до ввода в эксплуатацию.

В соответствии с актом Государственной приемочной комиссии «О приемке законченного строительством объекта в эксплуатацию» от 25.02.2005 № 26, Распоряжения исполняющего обязанности заместителя Главы г. Челябинска по вопросам градостроительства от 09.06.2006 № 937-с «Об утверждении акта Государственной приемочной комиссии» указанный жилой дом был сдан в эксплуатацию.

На основании акта приема-передачи жилых помещений в 2006-2007 годах осуществлялась передача жилых помещений дольщикам (инвесторам).

Как следует из пояснений Заявителя в Договор теплоснабжения жилой дом № 7 по ул. Вострецова в г. Челябинске был включен ошибочно, поскольку на момент заключения договора Заявитель не знал об образовании 14.11.2007 собственниками помещений товарищества собственников жилья «Наш дом» (далее — ТСЖ «Наш дом»).

В связи с тем, что жилой дом был сдан в эксплуатацию, помещения в нем переданы дольщикам и все внутридомовые инженерные коммуникации, в том числе энергопринимающее устройство перешли в общую долевую собственность собственников помещений в жилом доме и соответственно выбыли из владения Заявителя, ОАО «Челябспецтранс» неоднократно обращалось к ОАО «УТСК» с письмами (от 25.08.2008, 30.12.2008, 20.01.2009, 16.03.2009, 03.07.2009) об изменении договора теплоснабжения, а именно об исключении из него объекта теплоснабжения — жилого дома по ул. Вострецова, д. 7.

В ответы на обращения ОАО «УТСК» сообщило, что ОАО «Челябспецтранс» необоснованно отказывается от своих обязательств, поскольку у ОАО «УТСК» отсутствуют договоры с другими организациями на теплоснабжение данного дома.

В связи с длительным уклонением ТСЖ «Наш дом» (с 14.11.2007) от заключения самостоятельного договора теплоснабжения с ОАО «УТСК» ОАО «Челябспецтранс» вынуждено было в январе 2009 года обратиться в прокуратуру Курчатовского района г. Челябинска для понуждения ТСЖ «Наш дом» к заключению договора теплоснабжения с ОАО «УТСК».

В результате рассмотрения указанного обращения прокурором Курчатовского района г. Челябинска в адрес председателя правления ТСЖ «Наш дом» внесено представление об устранении нарушений.

По обстоятельствам, изложенным в заявлении ОАО «Челябспецтранс» ОАО «УТСК» считает, что спорные взаимоотношения с Заявителем относятся к категории гражданско-правовых и не связаны с защитой конкуренции. Кроме того, ОАО «УТСК» считает, что поскольку сеть, присоединенная к энергопринимающему устройству, расположенному в спорном объекте, принадлежит ОАО «Челябспецтранс», указанная организация является по отношению к ТСЖ «Наш дом» энергоснабжающей организацией.

Изучив материалы дела, заслушав доводы и пояснения сторон, Комиссия пришла к следующим выводам.

В силу статьи 219 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии со статьей 289 ГК РФ собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Согласно статье 290 ГК РФ, статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование

(технические подвалы), а также 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.

Таким образом, право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома принадлежит собственникам помещений в доме в силу закона и не может существовать отдельно от права собственности на помещение.

Следовательно, ОАО «Челябспецтранс» утратило право собственности на устройства, установленные в доме для обеспечения теплоснабжением помещений дома, в момент перехода права собственности на эти помещения дольщикам.

В соответствии со статьей 153 Жилищного кодекса Российской Федерации граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственников жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Кроме того, по условиям имеющихся в материалах договоров о долевом участии в инвестировании строительства жилья основанием для перехода на дольщика (инвестора) обязанности по оплате коммунальных платежей выступает момент передачи квартиры по акту приема-передачи.

Согласно подпункту «а» пункту 17 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» предусмотрено, что в жилищном секторе потребителями услуг тепло-, водоснабжения в многоквартирных домах могут являться и товарищества собственников жилья, которые приобретают товары, услуги для предоставления их лицам, пользующимися помещениями в данном многоквартирном доме.

Из материалов по заявлению следует, что внеочередным собранием собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования по ул. Востречева, д. 7, в качестве способа управления выбрано товарищество собственников жилья. 24.12.2007 было зарегистрировано ТСЖ «Наш дом».

В соответствии со статьей 135 Жилищного кодекса Российской Федерации товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Избрание собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве способа управления ТСЖ, влечет обязанности последнего предоставлять собственникам коммунальные услуги и, следовательно, ТСЖ при таких обстоятельствах является обязанным к оплате лицом в отношениях с энергоснабжающими организациями по поставке энергоресурсов для нужд собственников помещений в многоквартирных домах.

Таким образом, с момента создания собственниками помещений ТСЖ «Наш дом» (с 24.12.2007) заключить договор теплоснабжения с ОАО «УТСК» и оплачивать услуги теплоснабжающей организации должно было ТСЖ «Наш дом».

На основании изложенного, уклонение ОАО «УТСК» от внесения в Договор теплоснабжения изменений путем исключения объекта теплоснабжения (жилой дом по адресу: г. Челябинск, ул. Востречева, 7) после уведомления ОАО «Челябспецтранс» об отчуждении прав на этот объект, является неправомерным.

Указанные неправомерные действия ОАО «УТСК» ущемили интересы ОАО «Челябспецтранс», поскольку носили длительный характер — более года (с момента первого уведомления ОАО «Челябспецтранс» об отчуждении прав на объект теплоснабжения (25.08.2008) до момента

прекращения действия договора теплоснабжения (31.12.2009)) и повлекли неоднократные необоснованные выставления ОАО «УТСК» в адрес ОАО «Челябспецтранс» счетов на оплату ресурса, переданного на данный объект.

В силу части 1 статьи 10 Закона 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.

Согласно части 5 статьи 5 Закона о защите конкуренции положение субъекта естественной монополии на товарном рынке признается доминирующим.

В соответствии с Уставом ОАО «УТСК» осуществляет деятельность по передаче тепловой энергии, следовательно, в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 17.08.1995 № 147 – ФЗ «О естественных монополиях», частью 5 статьи 5 Закона о защите конкуренции является субъектом естественной монополии, занимающим доминирующее положение на рынке услуг по передаче тепловой энергии.

Таким образом, ОАО «УТСК» обязано соблюдать запреты, установленные антимонопольным законодательством.

Довод ОАО «УТСК» о том, что спорные взаимоотношения с Заявителем относятся к категории гражданско-правовых и не связаны с защитой конкуренцией, подлежит отклонению поскольку указанные действия ОАО «УТСК», занимающего доминирующее положение на рынке услуг по поставке тепловой энергии, по своему содержанию являются злоупотреблением доминирующим положением и ущемляют интересы ОАО «Челябспецтранс».

Также подлежит отклонению довод ОАО «УТСК» о том, что поскольку теплосеть, присоединенная к энергопринимающему устройству, расположенному в спорном объекте, принадлежит ОАО «Челябспецтранс», указанная организация является по отношению к ТСЖ «Наш дом» теплоснабжающей организацией, поскольку ОАО «Челябспецтранс» таким статусом не обладает, о чем свидетельствует отсутствие права пользования тепловым пунктом, установленным в доме № 7 по ул. Вострецова, в г. Челябинске, в связи с отсутствием у ОАО «Челябспецтранс» договора на поставку тепловой энергии с собственниками жилых помещений либо с уполномоченными собственниками лицами.

В рамках рассмотрения дела установлено, что с 31.12.2009 договорные отношения между ОАО «УТСК» и ОАО «Челябспецтранс» по поставке тепловой энергии в рамках договора теплоснабжения от 23.11.2007 № Т-308 (код 100+2103085) прекращены, а также, что ОАО «УТСК» отказалось от требований к ОАО «Челябспецтранс» об оплате счетов за поставленную тепловую энергию в жилой дом № 7 по ул. Вострецова г. Челябинска.

Но основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Комиссия,

РЕШИЛА:

Признать бездействие ОАО «Уральская теплосетевая компания», выразившееся в длительном (более года) уклонении от внесения в Договор теплоснабжения № Т-308 (код 100+2103085) от 23.11.2007 с ОАО «Челябспецтранс», изменений об исключении объекта теплоснабжения (жилой дом по адресу: г. Челябинск, ул. Вострецова, 7) после уведомления ОАО «Челябспецтранс» об отчуждении прав на этот объект, противоречащими части 1 статьи 10 Федеральному закону от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно ущемляющими интересы ОАО «Челябспецтранс»

Прекратить производство по делу № 58–03/11 по признакам нарушения ОАО «Уральская теплосетевая компания» части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в связи с добровольным устранением нарушений антимонопольного

законодательства.

Передать материалы дела № 58–03/11 должностному лицу, уполномоченному составлять протоколы по делам об административных правонарушениях.

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

Председатель Комиссии

А.А. Козлова

Члены Комиссии

Т.А. Ветрова

Н.С. Лупанова