

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

- И.П. Соколова - заместитель руководителя управления, Председатель Комиссии;
начальник отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии;
Е.А. Рябух - ведущий специалист-эксперт отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии;
М.А. Львовская - ведущий специалист-эксперт отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии;

рассмотрев дело №К10-14/11, возбужденное по заявлению ООО «Возрождение» по признакам нарушения Жилищно-строительным кооперативом №232 (далее – ЖСК-232) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии представителей:

ответчика – ЖСК-232 – Ландграфа А.А., председателя Правления ЖСК-232 (выписка из Протокола заседания Правления ЖСК-232 от 30.12.2008);

заявителя – ООО «Возрождение» – Раутбарта А.Б. (доверенность №16 от 01.03.2011), Левина В.А. (доверенность №15 от 01.03.2011);

привлеченного лица – ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» - Ивановой Н.С. (доверенность №5-2011 от 01.01.2011),

УСТАНОВИЛА:

1. В Санкт-Петербургское УФАС России (Управление) поступило заявление ООО «Возрождение» на действия ЖСК-232 по приостановлению предоставления услуги теплоснабжения в нежилые помещения 1-н, 5-н, 2-н, 11-н, принадлежащие ООО «Возрождение» и расположенные в многоквартирном доме по адресу пр. Славы №16.

Согласно заявлению, ЖСК-232 является управляющей организацией в многоквартирном доме №16 по пр. Славы, в котором имеются встроенные нежилые помещения, принадлежащие ООО «Возрождение» на праве собственности. На момент подачи заявления ООО «Возрождение» в Управление (22.10.11), ЖСК-232 не предоставил возможность подключения к системам отопления помещений ООО «Возрождение». В заявлении указано, что ЖСК-232 понуждает ООО «Возрождение» к заключению договора управления многоквартирным домом.

2. Позиция ЖСК-232 по делу №К10-14/11 следующая.

ЖСК-232 согласно п.10 ст.22 Федерального закона от 27.07.2010 №190 «О теплоснабжении» произвело отключение тепловых сетей ООО «Возрождение» правомерно. Кроме того, в связи с реконструкцией встроенных жилых помещений и реконструкцией тепловых сетей, по мнению ЖСК-232, ООО «Возрождение» обязано получить разрешение на допуск в эксплуатацию своей энергоустановки.

По вопросу обоснованности отключения ООО «Возрождение» позиция ЖСК-232 следующая.

ООО «Возрождение» является субабонентом по договору от 22.11.1977. У ЖСК-232 отсутствуют проектные данные с максимальной часовой тепловой нагрузкой, у ЖСК-232 отсутствуют договорные обязательства на поставку тепловой энергии в нежилые помещения ООО «Возрождение», поскольку у Заявителя отсутствует техническая документация, указанная в 2.8.1 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, в договор от 22.11.77 не внесены изменения о собственнике нежилых помещений, отсутствуют технические условия на поставку тепловой энергии после реконструкции тепловых сетей, отсутствует допуск на эксплуатацию своих тепловых энергоустановок после смены собственника, у ЖСК-232 отсутствуют договоры на передачу тепловой энергии от теплоснабжающей организации «ТГК-1», ООО «Возрождение» имеет задолженность по поставке тепла и ГВС, не заключило договор управления с ЖСК-232.

ЖСК-232 получило письмо ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» от 01.08.2011 №378/81070001, в котором указано, что требуется представить на согласование откорректированные паспорта систем теплоснабжения и узла присоединения, после перезаключить договор теплоснабжения. В случае невыполнения гарантий владельцем нежилых встроенных помещений по выполнению паспортов систем теплоснабжения ОАО «Теплосеть» выполнит приемку систем потребления только для жилой части после оповещения отключения и опломбировке систем теплоснабжения владельца встроенных помещений.

3. Материалы дела №К10-14/11 свидетельствуют о следующих обстоятельствах.

3.1. Многоквартирный жилой дом №16 по пр.Славы находится в управлении жилищно-строительного кооператива – ЖСК-232 (Устав ЖСК утвержден от 06.09.1990 г.). Председатель ЖСК-232 является исполнительным органом ЖСК-232 (п.62 Устава) и осуществляет функции в соответствии с п.63 Устава.

Нежилые помещения № 1-н, 5-н, 2-н, 11-н, расположенные в многоквартирном доме, принадлежат на праве собственности ООО «Возрождение» (кадастровые номера 78:13:7412:0:157:3, и 78:13:7412:0:157:4).

Теплоснабжение дома №16 по пр.Славы лит. А осуществляется на основании договора №ТЭ10124/1630 от 22.11.1977 г. «На отпуск тепловой энергии в горячей воде», заключенного между ЖСК-232 (потребитель) и Ленинградское РЭУ «Ленэнерго» (энергоснабжающая организация), согласно которому энергоснабжающая организация обязуется отпустить Потребителю тепловую энергию с определенной кубатурой и определенным максимумом тепловой

нагрузки. На обратной стороне договора указан субарендатор: магазин «Купчинский универмаг» и указан объем потребления субарендатором тепловой энергии.

Теплоснабжение нежилого помещения до даты отключения осуществлялось на основании договора от 01.01.2000 №3/200/447юр «На отпуск тепловой энергии в горячей воде» с ЗАО «Универмаг Купчинский». Согласно дополнительному соглашению, вступившему в силу 01.01.2002, Субабонент платит за потребленную теплоэнергию 28,5 % от потребленной домом тепловой энергией. При этом, Субабонент оплачивает абоненту дополнительно за содержание теплосетей и приборов учета и согласно п. 1.1 названного договора обязан обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении сетей.

Согласно данному договору, ЖСК-232 как абонент передает ЗАО «Универмаг «Купчинский» как субабоненту тепловую энергию в горячей воде через присоединенную сеть с согласия энергоснабжающей организации.

Между ЗАО «Универмаг «Купчинский» и ООО «Возрождение» заключен агентский договор, согласно которому ЗАО «Универмаг «Купчинский» от своего имени, но за счет средств ООО «Возрождение» совершает действия по заключению договоров с ресурсоснабжающими организациями и покупке услуг коммунальных служб в соответствии агентским договором от 10.08.2005 №512юр. Таким образом, ЗАО «Универмаг «Купчинский» приобретает тепловую энергию у ЖСК-232 для ООО «Возрождение» за счет средств ООО «Возрождение».

ЗАО «Универмаг «Купчинский» и ООО «Возрождение» являются участниками одной группой лиц, в соответствии с признаками, данными в статье 9 Федерального Закона «О защите конкуренции».

Из принципиальных схем расположения теплового оборудования на вводе в многоквартирный дом следует, что система теплоснабжения дома, частью которой является сеть Заявителя, присоединена к тепловой сети ОАО «Тепловая сеть». Система отопления многоквартирного дома и система отопления нежилых помещений магазина не являются самостоятельными участками внутридомовой системы отопления, присоединенной к трубопроводу теплоснабжающей организации.

Таким образом, снабжение тепловой энергией нежилых встроенных помещений Заявителя 1-н, 2-н, 5-н, 11-н в многоквартирном доме может осуществляться только от сетей теплоснабжающей организации посредством передачи тепловой энергии по тепловым сетям ЖСК-232. Иной технической возможности подачи тепловой энергии комиссией не установлено.

Таким образом, ЖСК-232 является доминирующим хозяйствующим субъектом по отношению к Заявителю на рынке услуг по передаче тепловой энергии в границах тепловых сетей, находящихся в эксплуатационной ответственности ЖСК-232.

3.2. В материалах дела содержатся документы, в т. ч. переписка между ЖСК №232 и ООО «Возрождение», которые свидетельствуют о том, что Ответчик произвел прекращение подачи тепловой энергии в помещение Заявителя.

ООО «Возрождение» произвело частичную реконструкцию помещений, о чем

свидетельствует предписание от 15.07.2009 «Тепловая сеть» филиала «Невский» ОАО «ТГК-1», выданное ЖСК-232, и выполненное согласно акту обследования от 29.06.2009 на предмет соответствия подключения встроенных помещений по выполненному ранее проекту. Согласно указанному предписанию, ЖСК-232 необходимо:

1. в связи с изменением собственника встроенных помещений внести изменения в договор.

2. по выполненной частичной реконструкции системы отопления во встроенных помещениях необходимо выполнить паспортизацию систем теплоснабжения и узла распределения субабоненту ООО «Возрождение».

3. паспортизацию согласовать с ПСО предприятия «Тепловая сеть», с последующим перезаключением договора.».

Установлен срок исполнения предписания – до 01.09.2009 г.

ЖСК-232 в августе 2009 года обратилось в адрес ЗАО «Универмаг Купчинский» и Заявителя, в которых указало на то, что на основании Жилищного Кодекса организация обязана заключить договор на управление многоквартирным домом и нести расходы за предоставление коммунальных услуг на содержание общего имущества. ЖСК-232 предложило заключить договор на управление и сообщило, что в случае отказа заключить такой договор ЖСК-232 вправе прекратить оказание коммунальных услуг (письмо ЖСК-232 от 03 августа 2009 года №72 и №71).

Письмом от 14.09.2009 №88 ЖСК-232 уведомило ООО «Возрождение» о том, что с 14.09.2009 ЖСК-232 прекращает подачу тепловой энергии по тепловым сетям ООО «Возрождение» в связи с невыполнением ООО «Возрождение» предписания ОАО «ТГК-1» от 15.07.2009.

29.10.2009 ООО «Возрождение» представило в адрес ЖСК-232 гарантийное письмо (исх.№62 от 29.10.2009), в соответствии с которым взяло на себя ряд обязательств по исполнению предписания ОАО «ТГК-1» от 15.07.2009.

29.10.2009 в помещения ООО «Возрождение» возобновилась подача тепловой энергии по сетям, о чем между сторонами ЖСК-232 и ООО «Возрождение» составлен акт от 29.10.2009.

16.12.2009 ЖСК-232 письмом №128 сообщило, что поскольку договор передачи тепловой энергии с ООО «Возрождение» отсутствует, то предлагается использование для взаимных расчетов данные договора с ЗАО «Универмаг Купчинский» (29% от всего объема потребленного домом). При наличии паспорта тепловых сетей магазина будет произведен перерасчет.

Письмом от 02.08.2010 №91 ЖСК-232 уведомило ООО «Возрождение» о том, что 06.09.2010 сети ООО «Возрождение» будут отключены от подачи тепловой энергии и опломбированы в случае отсутствия договора на поставку энергоресурсов у ООО «Возрождение» до 01.09.2010, подписанного и скрепленного печатями обеих сторон по договору.

20.09.2010 письмом №63 ООО Возрождение направило агентский договор на приобретение энергоресурсов в адрес ЖСК 232.

ЖСК-232 направило письмо от 29.09.2010, в котором сообщило, что «...ЖСК-232 всегда обращалось только с одной просьбой, а именно «Просим заключить с ЖСК-232 договор управления общим имуществом многоквартирного дома в соответствии с Жилищным кодексом РФ»» и возвратило договор без рассмотрения.

Письмом от 20.09.2010 №113 ЖСК-232 уведомило ООО «Возрождение» о том, что задвижки на подающем и обратном трубопроводах на сетях ООО «Возрождение» закрыты и опломбированы. В качестве оснований отключения от подачи тепловой энергии ЖСК-232 обозначено следующее:

- 1) ООО «Возрождение» не выполнило предписание ОАО «ТГК-1» от 15.07.2009.
- 2) ООО «Возрождение» не выполнило рекомендации МВК Фрунзенского района СПб.
- 3) ООО «Возрождение» отказывается заключать договор с ЖСК-232 на управление общим имуществом многоквартирного дома.
- 4) ООО «Возрождение» отказывается возместить расходы ЖСК-232 за 2007-2008 гг. по содержанию и управлению общим имуществом.
- 5) ООО «Возрождение» не оплатило ЖСК-232 выставленные счета за 2009-2010 год за содержание и управление общим имуществом дома.
- 6) ООО «Возрождение» не оплатило стоимость горячей воды, разлившейся в связи с аварией, произошедшей на тепловых сетях ООО «Возрождение».

11.10 2010 письмом №146 ЖСК-232 в адрес Заявителя сообщило, что ООО «Возрождение» и ЗАО «Универмаг Купчинский» погасили задолженность по холодной воде и теплу в сентябре 2010 года.

19.10 2010 ЖСК-232, ОАО «Теплосеть СПб» и ООО «Возрождение» составлен трехсторонний акт, согласно которому в результате произведенного осмотра ИТП-1, ИТП-2 и торговых помещений, установлено, что подсобные помещения магазина подключены за элеватором, ГВС осуществляется совместно с жилым домом, в торговых залах магазина выполнена замена ранее установленных гладких регистров на конвекторах (в настоящее время конвекторы не подключены), произошло увеличение объема площади и объема торговых залов магазина за счет подсобных помещений и демонтажа внутренних витрин.

03 ноября 2010 ООО «Возрождения» направило письмо №90, в котором просит ЖСК-232 согласовать паспорт теплопотребления и прилагает указанный паспорт.

22 ноября 2010 ЖСК-232 письмом №161 отказывает в согласовании паспорта и сообщает, что у ЖСК-232 отсутствует договор теплоснабжения, не представлены подлинники документов.

Из письменных пояснений ЖСК-232 (письмо от 01 марта 2011 №28 в Управление) следует:

- тепловые сети в настоящее время отключены и подача тепла в нежилые помещения не возобновлена;

- в настоящее время в арбитражном суде СПб и ЛО слушается дело о взыскании с ООО «Возрождения» задолженности по оплате за содержание и ремонт помещения за 2008;

-у ООО «Возрождение» существует задолженность по теплу, холодной воде, а также в связи с аварией на сетях;

- ЖСК-232 не согласовало паспорт систем теплоснабжения, т. к. ООО «Возрождение» представило только копию паспорта, предъявило паспорт систем теплоснабжения Универмага «Купчинский», не полный пакет документов.

На заседании Комиссии Управления от 02.03.2011 представитель ЖСК-232 заявил о том, что в пятницу 04.03.2011 подаст тепловую энергию в сети ООО «Возрождение». По состоянию на 15.04.2011 подача тепловой энергии по сетям ООО «Возрождение» не была возобновлена (письмо ООО «Возрождение» №32 от 18.04.2011). ЖСК-232 пояснило, что не имеет права открыть задвижки на сетях, поскольку отсутствует письменное согласие ООО «Возрождение» на открытие задвижек и подачу тепла по состоянию на 24.06.2011 (письмо ЖСК-232 от 24.06.2011 №50).

ЖСК-232 направило в ООО «Возрождение» письмо о том, что ООО «Возрождение» необходимо присутствовать при пуске тепла для составления двустороннего акта (письмо №30 от 04.03.2011). ООО «Возрождение» письмом б/номера и б/даты пояснило ЖСК-232 о том, что перед подачей тепловой энергии ООО «Возрождение» проводит подготовку своих сетей, и о дате пуска тепла сообщит дополнительно. По состоянию на 02.11.2011 стороны по делу не урегулировали указанное разногласие.

23 августа 2011 представителем 7 эксплуатационного района ОАО «Теплосеть СПб» составлен акт в присутствии представителя ООО «Возрождение», согласно которому произвелись замены ранее установленных конвекторов (на момент составления акта конвекторы отключены), со стороны дворового фасада в системе отопления изменений нет, произошло увеличение площади и объема торговых залов магазина за счет подсобных помещений и демонтажа внутренних витрин, установлены санитарные приборы на системе ГВС.

3.3. В соответствии со статьей 3 Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" (далее - Федеральный закон N 190-ФЗ), законодателем закреплены принципы организации отношений в сфере теплоснабжения, среди которых основополагающими являются принцип соблюдения баланса экономических интересов теплоснабжающих организаций и интересов потребителей, а также принцип обеспечения недискриминационных и стабильных условий осуществления предпринимательской деятельности в сфере теплоснабжения.

Вышеназванные принципы корреспондируются с положениями статьи 1 и статьи 10 Гражданского Кодекса Российской Федерации, предусматривающие равенство всех участников гражданских правоотношений, основывающиеся в своих действиях на разумности и добросовестности, права которых могут быть ограничены исключительно на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Как следует из материалов дела, спорные правоотношения между ООО «Возрождение» и ЖК 232 сложились в области поставки тепловой энергии в несколько нежилых помещений, расположенных внутри одного здания, а именно, в правомерности прекращения распределения от теплотребляющей установки, расположенной в помещении, находящейся в обслуживании и эксплуатации у Ответчика, необходимого объема тепловой энергии и теплоносителя по внутренним сетям здания, для целей обеспечения теплоснабжения нежилых помещений № 1-н, 2-н, 5-н, 11-н, принадлежащих ООО «Возрождение».

Согласно части 1 статьи 548 Гражданского кодекса Российской Федерации правила, предусмотренные статьями 539-547 указанного Кодекса, применяются к отношениям, связанным со снабжением тепловой энергией через присоединенную сеть, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

В соответствии с частью 2 статьи 539 Гражданского кодекса Российской Федерации договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии.

Из содержания указанной нормы права следует, что договор энергоснабжения между ресурсоснабжающей организацией и абонентом может быть заключен при соблюдении двух условий, во-первых, у абонента должно быть в наличии энергопринимающее устройство соответствующее техническим требованиям, и во-вторых, указанное энергопринимающее устройство должно быть в установленном законом порядке иметь присоединение к сетям энергоснабжающей организации.

В соответствии с п. 2 части 2 статьи 15 Федерального закона № 190-ФЗ единая теплоснабжающая организация обязана заключить договор теплоснабжения с любым обратившимся потребителем тепловой энергии, теплотребляющие установки которого находятся в данной системе теплоснабжения.

Правилами технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 24.03.2003 № 115, под теплотребляющей установкой понимается комплекс устройств, предназначенные для использования теплоты и теплоносителя на нужды отопления, вентиляции, кондиционирования, горячего водоснабжения и технологические нужды.

Следовательно, теплотребляющая установка в смысле части 2 статьи 539 Гражданского кодекса Российской Федерации является тем энергопринимающим

устройством наличие которой у потребителя является обязательным условием как для заключения договора теплоснабжения, так и для приобретения потребителем статуса абонента.

Установлено, что теплотребляющая установка имеющая непосредственное присоединение к сетям ресурсоснабжающей организации и посредством которой осуществляется прием тепловой энергии и теплоносителя и последующее их распределение по всему зданию – вышеуказанным строениям, располагается в нежилом помещении многоквартирного дома.

В силу части 1 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

В пунктах 2, 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания", разъяснено, что к общему имуществу здания относятся, в частности, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

На основании изложенного, в силу указанных норм права, к общему имуществу здания, в котором отдельные нежилые помещения принадлежат на праве собственности различным субъектам, также относится теплотребляющая установка и система отопления здания (в том числе, внутренние тепловые сети), как оборудование при помощи которого осуществляется обслуживающее более одного помещения в данном здании.

Таким образом, теплотребляющая установка и внутренние тепловые сети, при помощи которых происходит теплоснабжение всего здания, относятся к общему имуществу здания, а Заявитель, как собственник части нежилых помещений в здании – встроенных помещений, имеет право пользования системой отопления здания и теплотребляющей установкой как участник общей долевой собственности на указанное оборудование, посредством которого осуществляется теплоснабжение каждого помещения, расположенного в здании.

Управляющая организация – ЖСК-232, является исполнителем коммунальных услуг жителям многоквартирного дома и исполнителем жилищных услуг (техническое содержание и обслуживание общего имущества). Доступ к общему имуществу собственников, в т. ч. к перекрывающему устройству (вентилю) управляющая организация получает в рамках функций управления и технического обслуживания инженерных сетей дома, которое оно осуществляет, как управляющая организация, выбранная в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ либо собственниками помещений в доме, либо уполномоченными органами местного самоуправления (Администрацией района) по конкурсу.

Учитывая требования, содержащиеся в части 2 статьи 539 Гражданского кодекса Российской Федерации, Заявитель как долевой собственник теплотребляющей установки по отношению к теплоснабжающей организации (ОАО «Теплосеть

Санкт-Петербурга») обладает статусом субабонента, а управляющая организация – абонент по договору энергоснабжения. Данное обстоятельство позволяет применить к существующим правоотношениям между Заявителем и ответчиком положений статьи 545 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Данный факт, а также то обстоятельство, что теплотребляющая установка и часть тепловой сети, проходящая внутри здания до нежилых встроенных помещений Заявителя, находится в эксплуатации и обслуживании у управляющей организации, технически позволяют ей по своему усмотрению передавать или не передавать тепловую энергию в нежилое помещение истца, который обладает статусом субабонента.

Ограничение или прекращение отпуска теплоэнергии регулируется статьей 546 Гражданского Кодекса РФ Постановлением Правительства РФ от 05.01.98 «О порядке прекращения или ограничения подачи электрической и тепловой энергии и газа организациям-потребителям при неоплате поданных им (использованных ими) топливно-энергетических ресурсов» и разделом X Правил Предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. постановлением правительства РФ от 23.05.2006 №307.

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 546 ГК РФ в случае, когда абонентом по договору энергоснабжения выступает юридическое лицо, энергоснабжающая организация вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке по основаниям, предусмотренным статьей 523 ГК РФ, за исключением случаев, установленных законом или иными правовыми актами.

В соответствии с п. 1 и 3 статьи 523 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения договора поставки (полностью или частично) или одностороннее его изменение допускаются в случае существенного нарушения договора одной из сторон. Нарушение договора поставки покупателем предполагается существенным в случаях:

неоднократного нарушения сроков оплаты товаров;

неоднократной невыборки товаров.

В соответствии с п. 2 статьи 546 ГК РФ перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи энергии допускаются по соглашению сторон, за исключением случаев, когда удостоверенное органом государственного энергетического надзора неудовлетворительное состояние энергетических установок абонента угрожает аварией или создает угрозу жизни и безопасности граждан.

О перерыве в подаче, прекращении или об ограничении подачи энергии энергоснабжающая организация должна предупредить абонента.

Прекращение или ограничение подачи энергии без согласования с абонентом - юридическим лицом, но с соответствующим его предупреждением допускается в установленном законом или иными правовыми актами порядке в случае нарушения указанным абонентом обязательств по оплате энергии.

В силу п. 3 статьи 546 ГК РФ перерыв в подаче, прекращение или ограничение

подачи энергии без согласования с абонентом и без соответствующего его предупреждения допускаются в случае необходимости принять неотложные меры по предотвращению или ликвидации аварии при условии немедленного уведомления абонента об этом.

Таким образом, приведенными положениями статьи 546 ГК РФ закреплен запрет энергоснабжающей организации прекращать или ограничивать подачу энергии при отсутствии на это согласия абонента, за исключением случаев, прямо установленных ГК РФ.

Соглашение с абонентом, предусмотренное п. 2, должно достигаться после возникновения необходимости во введении режима ограничения подачи энергии.

В п. 2 и 3 ст. 546 ГК РФ закреплен исчерпывающий перечень оснований, при которых допустимо ограничение режима подачи энергии в одностороннем порядке (без согласования с абонентом), а именно:

- 1) в целях предотвращения или ликвидации аварии;
- 2) в случаях, когда энергетические установки абонента в результате их неудовлетворительного состояния угрожают аварией или создают угрозу жизни и здоровью граждан;
- 3) при нарушении абонентом, являющимся юридическим лицом, обязательства по оплате энергии.

Пунктом 3 Порядка прекращения или ограничения подачи электрической и тепловой энергии и газа организациям-потребителям при неоплате поданных им (использованных ими) топливно-энергетических ресурсов предусмотрено, что при неоплате организацией-потребителем поданных ей (использованных ею) топливно-энергетических ресурсов за один период платежа, установленный договором, энергоснабжающая или газоснабжающая организация предупреждает организацию-потребителя, что в случае неуплаты задолженности до истечения второго периода платежа может быть ограничена подача (потребление) соответствующих топливно-энергетических ресурсов.

При задержке платежей сверх установленного в предупреждении срока энергоснабжающая или газоснабжающая организация вправе ввести ограничение подачи (потребления) топливно-энергетических ресурсов до уровня аварийной брони, если иное не предусмотрено договором. При введении указанного ограничения энергоснабжающая или газоснабжающая организация извещает об этом организацию-потребителя за сутки до введения ограничения.

Пунктом 4 Порядка установлено, что если по истечении пяти дней со дня введения ограничения подачи (потребления) топливно-энергетических ресурсов организацией-потребителем не будет погашена образовавшаяся задолженность, то энергоснабжающая или газоснабжающая организация вправе прекратить полностью подачу топливно-энергетических ресурсов до полного погашения задолженности, если иное не предусмотрено договором или дополнительным соглашением сторон, за исключением случаев, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Таким образом, указанный Порядок также допускает возможность ограничения или прекращения подачи тепловой энергии при невыполнении условий договора по оплате потребленной услуги.

Анализ требований, предъявляемых ЖСК-232 Заявителю, показывает, что ЖСК-232 указанные выше основания необоснованно расширяет.

Требования ЖСК-232 являются также необоснованными по следующим основаниям:

1) Факт задолженности ЗАО «Универмаг «Купчинский» (ООО «Возрождение») на момент отключения сетей от подачи тепла (20.09.2010) по оплате за потребленную тепловую энергию перед ЖСК-232 не подтвержден в суде.

Письмом №146 от 11.10.2010 в адрес Заявителя ЖСК-232 сообщило, что ООО «Возрождение» и ЗАО «Универмаг Купчинский» погасили задолженность по холодной воде и теплу в сентябре 2010 года.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества (ст. 39 Жилищного Кодекса РФ). Обслуживание и ремонт помещений в многоквартирном доме осуществляется за счет собственников вне зависимости от наличия или отсутствия договора на управление многоквартирным домом.

2. Предписания ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» «ТГК-1», которые выдавались теплоснабжающей организации в адрес ЖСК-232, (вт. ч. от 15.07.2009, 07.02.2011), не содержали требования по прекращению теплоснабжения помещений субабонента.

ООО «Возрождение» обратилось в ЖСК-232 письмом №90 от 03.11.2011 с просьбой согласовать паспорт на тепловые сети. ЖСК-232 отказалось рассматривать указанный паспорт (письмо №161 от 22.11.2011).

3) Согласно письму Северо-Западного управления Ростехнадзора (№08.123/8829 от 26.10.2011), тепловые энергоустановки должны эксплуатироваться в соответствии с Правилами технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденными приказом Минэнерго России №115 (далее-Правила),

Надзор за соблюдением норм Правил в организациях независимо от форм собственности и ведомственной принадлежности осуществляют органы государственного энергетического надзора (п.1.6 ПТЭТЭ). Организация потребитель должна иметь следующие технические паспорта: технический паспорт на тепловые сети, технический паспорт на тепловой пункт, технический паспорт вентиляционной системы.

Эксплуатация теплотребляющих установок не допускается в случаях, предусмотренных требованиями п.п. 9.18 и 9.2.10 Правил. Технические паспорта разрабатываются собственником тепловых энергоустановок на основании данных, указанных в проектной документации. В Правилах отсутствуют требования о согласовании технических паспортов.

Согласно письму ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» от 21.10.2011 №2422/81070005/2 в ЖСК-232, подключение объекта после его реконструкции

возможно, если строительно-монтажные работы на теплopotребляющих установках объекта производились на основании проекта, согласованного в установленном порядке с органами государственного энергонадзора и при техническом надзоре теплоснабжающих организации (п. 2.4.2 Правил №115 от 24.03.03 и п. 4.12.11 Правил технической эксплуатации электрических станций и сетей РФ, утв. приказом Минэнерго России от 19.06.03 №229).

31.08.2011 ОАО «Теплосеть Санкт-Петербурга» №151/81000101 сообщило, что паспорт теплopotребления является составной частью проекта подключения объекта на централизованное теплоснабжения и включают в себя характеристики подключаемого объекта, состав оборудования и тепловые нагрузки. Эти документы согласовываются теплоснабжающей организацией, монтаж и реконструкция осуществляются по проекту, согласованному в установленном Правилами порядке. Согласно Правилам подготовки и проведения отопительного сезона в СПб, утвержденным распоряжением мэра-председателя правительств а СПб №902-р от 31.08.1994, реконструированные теплopotребляющие установки потребителей должны соответствовать техническим условиям на подключение, быть выполнены в соответствии с проектной документацией, согласованной в установленном порядке с теплоснабжающей организации и территориальным органом Ростехнадзора.

Паспорт системы теплopotребления составляется на здание в целом по дому и согласуется абонентом с теплоснабжающей организацией. Обязанность по изготовлению паспорта системы теплopotребления лежит на потребителе

Таким образом, исходя из вышесказанного следует, что реконструкция на внутридомовых сетях должна осуществляться строго по проекту, соответствующему техническим условиям на подключение, и согласованному с теплоснабжающей организации и территориальным органом Ростехнадзора. Технический паспорт разрабатывается собственником тепловых энергоустановок на здание в целом на основании данных, указанных в проектной документации. Изготовление технического паспорта на участок внутридомовой сети не требуется.

Ответчиком не представлены документы, свидетельствующие о наличии оснований у ЖСК-232 на прекращение подачи тепловой энергии в тепловые сети Заявителя, в т.ч. о наличии у ООО «Возрождения» и ОАО «Универмаг Купчинский» задолженности за предоставленные услуги, о неудовлетворительном состоянии систем теплopotребления, угрожающим аварией или создающим угрозу для жизни людей, подтвержденным Ростехнадзором и теплоснабжающей организацией.

Кроме того, отношения между ЖСК-232 (абонент) и ЗАО «Универмаг «Купчинский» (субабонент) в части перерыва в подаче, прекращения или ограничения подачи энергии урегулированы пунктом 3.3 договора №3/200 от 01.01.2000 «На отпуск тепловой энергии в горячей воде», в соответствии с которым:

Абонент имеет право предварительно предупредив субабонента не менее чем за десять дней, ограничить полностью или частично подачу ему тепловой энергии в случаях:

1. Систематической неоплаты, в течение двух месяцев, тепловой энергии в установленные настоящим договором сроки по вине субабонента (пункт 3.3.1.1

договора).

2. Присоединения систем теплоснабжения без участия представителей абонента и тепловой сети АО «Ленэнерго», подтвержденного трехсторонним актом абонента, субабонента и АО «Ленэнерго» (пункт 3.3.1.2 договора).

3. Неудовлетворительного состояния систем теплоснабжения угрожающего аварией или создающего угрозу для жизни людей, подтвержденного трехсторонним актом абонента, субабонента и АО «Ленэнерго» (пункт 3.3.1.3 договора).

Требования ЖСК-232 не соответствуют основаниям, перечисленным в п.3.3 вышеназванного Договора.

Представитель ЖСК-232 на заседании Комиссии Управления от 02.03.2011 утверждал, что данный договор расторгнут. Пунктом 9.1 указанного договора установлено, что в случае расторжения договора, субабонент отключает свои сети и теплоустановки от внешней сети, устанавливает заглушки на прямом и обратном трубопроводе и составляет с представителями абонента и тепловой сети АО «Ленэнерго» акт об отключении. С момента составления акта договор считается расторгнутым. Стороны по делу №К10-14/11 указанный акт не представили. Также отсутствует информация о судебных спорах по расторжению указанного договора.

Таким образом, ЖСК-232, являющееся доминирующим хозяйствующим субъектом на рынке передачи тепловой энергии в границах эксплуатации и обслуживания тепловых сетей, осуществило действия по необоснованному отключению теплоснабжения объектов Заявителя в отопительный период 2010-2011, обусловив подключение необоснованными требованиями, что могло ущемить интересы собственника помещений.

В соответствии со статьей 10 Федерального закона №135-ФЗ запрещаются действия (бездействия) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и(или) ущемление интересов других лиц.

Таким образом, ЖСК-232 нарушило часть 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

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»,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях жилищно-строительного кооператива №232, выразившихся в злоупотреблении доминирующим положением на рынке передачи тепловой энергии в границах эксплуатируемых ЖСК-232 тепловых сетей путем необоснованного прекращения теплоснабжения нежилых помещений, принадлежащих ООО «Возрождение», нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции»

2. Выдать жилищно-строительному кооперативу №232 предписание об устранении выявленного нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

Председатель Комиссии

И.П. Соколова

Члены Комиссии

Е.Л. Рябух

М.Л. Львовская

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

- [predpisanie_zhsk.doc](#)