

## РЕШЕНИЕ

Ростов-на-Дону

Резолютивная часть решения оглашена 19 января 2011 г.

В полном объеме решение изготовлено 28 января 2011г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: Коренченко К.А. – заместитель руководителя - начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии: Частников В.Л. – зам. начальника, отдела контроля органов власти;

Кочарян О.С. – старший специалист 3-го разряда отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 1154/04 по признакам нарушения Нижне-Донским управлением Ростехнадзора (344029, гор. Ростов-на-Дону, ул. Селиванова, 6б; далее – Управление) ч. 1 ст. 15 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – ФЗ «О защите конкуренции»), в присутствии:

- представителей Управления: Проноза Ю.В., Тищенко И.Н.

- представителей ООО «СК Пляда»: Филатов А.В., Михник И.П., Мнацаканова Л.Б.

### УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 19.08.2010г. (вх. № 10446) поступило заявление ООО «СК Пляда» на неправомерные действия Управления, выразившиеся в отказе в выдаче разрешения на эксплуатацию крышных котельных 3-х 16-ти этажных многоквартирных домов по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Петрашевского, 3б. Свой отказ Управление мотивировало тем, что крышные котельные, распределительные коллектора нежилых помещений, квартирные коллектора жилых домов до получения разрешения на допуск в эксплуатацию должны быть оборудованы приборами учета тепловой энергии.

Указанные обстоятельства послужили основанием для возбуждения настоящего дела.

В ответ на определение о возбуждении дела Управление представило отзыв, в котором указало: контроль и надзор за соблюдением при проектировании, строительстве, реконструкции и капитальном ремонте зданий строений, сооружений требований энергетической эффективности, в т.ч. требований об их оснащении приборами учета относится к компетенции Управления; обязательность оснащения многоквартирных домов приборами учета тепловой энергии предусмотрена Законом «Об энергосбережении и повышения энергетической эффективности...», Законом «О теплоснабжении» и Правилами учета тепловой энергии и теплоносителя; оснащение многоквартирных домов приборами учета тепловой энергии также предусмотрено проектной документацией.

Определением Ростовского УФАС России рассмотрение настоящего дела было назначено на 20.12.2010 г.

Определением Ростовского УФАС России от 20.12.2010 г. рассмотрение настоящего дела было отложено в связи с ходатайством Управления и назначено на 19.01.2011 г.

19.01.2011 г. выступившие на заседании Комиссии представители ООО «СК Пляда» поддержали требования, указанные в заявлении. Выступившие на заседании Комиссии представители Управления поддержали доводы, изложенные в отзыве.

Комиссия, рассмотрев материалы дела, выслушав представителей сторон, приходит к следующим выводам:

ООО «СК Пляда» является застройщиком 3-х 16-ти этажных многоквартирных домов по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Петрашевского 3б, оборудованных крышными котельными на газовом топливе.

28.05.2010 г. ООО «СК Пляда» обратилось в адрес Управления с просьбой о выдаче разрешения на эксплуатацию вышеуказанных крышных котельных.

Письмом от 10.06.2010 г. Управление отказало ООО «СК Пляда» в выдаче указанного разрешения по причине не установки в жилых домах приборов учета тепловой энергии и теплоносителя.

На повторное обращение ООО «СК Пляда» от 13.07.2010 г., Управление ответило отказом от 16.08.2010 г. по тем же основаниям.

Вместе с тем:

В силу ч.1 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о

повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об энергосбережении) производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов. Требования настоящей статьи в части организации учета используемых энергетических ресурсов распространяются на объекты, подключенные к электрическим сетям централизованного электроснабжения, и (или) системам централизованного теплоснабжения, и (или) системам централизованного водоснабжения, и (или) системам централизованного газоснабжения, и (или) иным системам централизованного снабжения энергетическими ресурсами.

Вместе с тем, как следует из материалов дела, вышеуказанные многоквартирные дома не подсоединены к системам централизованного теплоснабжения, в данные дома не поступает какой-либо теплоноситель по присоединенной сети, тепловая энергия вырабатывается автономными крышными котельными, которые установлены в таких домах.

В силу ч. 4 ст. 19 Федерального закона от 27.07.2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» ввод в эксплуатацию источников тепловой энергии и подключение теплопотребляющих установок новых потребителей без оборудования точек учета приборами учета согласно правилам коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя не допускаются. При этом в силу ч. 1 этой же статьи коммерческому учету подлежит количество тепловой энергии, поставляемой по договору теплоснабжения. Согласно ст. 15 данного закона договор теплоснабжения заключается между потребителем и теплоснабжающей организацией, под которой понимается организация, осуществляющая продажу потребителям произведенной (приобретенной) тепловой энергии и владеющая на праве собственности или ином законном основании источниками тепловой энергии (ст. 2 данного закона).

Вместе с тем, в рассматриваемом случае, потребители тепловой энергии не заключают договоров теплоснабжения (не покупают данный ресурс), тепловая энергия, как указывалось выше, производится автономными крышными котельными, которые входят в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

Правила учета тепловой энергии и теплоносителя, утв. Минтопэнерго РФ 12.09.1995 № Вк-4936, регулируют отношения, которые также связаны с продажей (коммерческим отпуском) тепловой энергии, в связи с чем, неприменимы в настоящем деле.

В соответствии с ч. 8 ст. 11 Закона об энергосбережении проверка соответствия вводимых в эксплуатацию зданий, строений, сооружений требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности их приборами учета используемых энергетических ресурсов осуществляется органом государственного строительного надзора при осуществлении государственного строительного надзора.

В силу ч. 3 ст. 54 Градостроительного Кодекса РФ государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте всех объектов, указанных в ч. 5.1 ст. 6 настоящего Кодекса. При этом данная часть не относит к таким объектам – вышеуказанные многоквартирные дома.

В силу ч. 4 ст. 54 Градостроительного Кодекса РФ государственный строительный надзор осуществляется органами исполнительной власти субъектов РФ, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в ч. 3 настоящей статьи, объектов капитального строительства.

В соответствии с Постановлением Администрации Ростовской области от 02.03.2007 г. № 79 «О мерах по реализации полномочий по государственному контролю и надзору в области долевого строительства в Ростовской области» органом исполнительной власти Ростовской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, является Региональная служба государственного строительного надзора Ростовской области.

Таким образом, осуществление строительного надзора в отношении вышеуказанных многоквартирных домов, в т.ч. за их оснащением приборами учета, относится к компетенции Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области, а не Управления.

При этом в материалах дела имеются заключения Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области от 28.11.2008 г., от 17.07.2009 г., от 30.07.2010 г., о соответствии вышеуказанных жилых домов требованиям технических регламентов, иных нормативных актов и проектной документации.

Также вышеуказанные дома введены в эксплуатацию на основании разрешений МУ «Департамента архитектуры и градостроительства г. Ростова-на-Дону» от 28.11.2008 г., 20.07.2009 г.,

30.07.2010 г.

При этом в силу ч. 1 ст. 55 Градостроительного Кодекса РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Таким образом, отказ Управления в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию автономных крышных котельных, установленных в вышеуказанных многоквартирных домах, по причине их несоответствия требованиям оснащенности приборами учета тепловой энергии и теплоносителя, а также проектной документации, является неправомерным.

При этом как следует из материалов дела, строительство вышеуказанных многоквартирных домов осуществлялось ООО «СК Пляда» за счет собственных средств и с привлечением денежных средств 3-х лиц. Квартиры и нежилые помещения в жилых домах были реализованы ООО «СК Пляда» по договорам купли-продажи и по договорам участия в долевом строительстве.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

В то же время до момента ввода в эксплуатацию вышеуказанных котельных, обязательства ООО «СК Пляда» по названным договорам не могут считаться исполненными в полном объеме и надлежащим образом, т.к. до указанного момента переданные им в собственность квартиры и нежилые помещения в многоквартирных домах не могут быть использованы по целевому назначению.

При этом в соответствии с ч. 1 ст. 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Последствия передачи ООО «СК Пляда» товара (объекта долевого строительства) ненадлежащего качества установлены ст. 475 ГК РФ и ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Также, в силу ч. 10 ст. 11 Закона об энергосбережении в случае выявления факта несоответствия здания, строения, сооружения или их отдельных элементов, их конструкций требованиям энергетической эффективности и (или) требованиям их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, возникшего вследствие несоблюдения застройщиком данных требований, собственник здания, строения или сооружения, собственники помещений в многоквартирном доме вправе требовать по своему выбору от застройщика безвозмездного устранения в разумный срок выявленного несоответствия или возмещения произведенных ими расходов на устранение выявленного несоответствия.

В этой связи, отказав в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию крышных котельных, Управление, тем самым, создало для ООО «СК Пляда» необоснованные препятствия в осуществление хозяйственной деятельности, и, по сути, возложило на общество непредусмотренную законодательством РФ обязанность по установке приборов учета тепловой энергии и теплоносителя в многоквартирных домах. При этом согласно представленным ООО «СК Пляда» расчетам, стоимость установки таких приборов учета составляет более 5 млн. рублей.

Вместе с тем, в силу ч. 1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции» федеральным органам исполнительной власти запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, в частности запрещается необоснованно препятствовать деятельности хозяйствующих субъектов, в том числе путем установления к ним не предусмотренных законодательством РФ требований

Руководствуясь ст. 23, ч.1 ст. 39, ч.1 -4 ст.41, ч.1 ст.49 ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать Нижне-Донское управление Ростехнадзора нарушившим ч.1 ст. 15 ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать Нижне-Донскому управлению Ростехнадзора предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а именно:

- рассмотреть заявления ООО «СК Пляда» от 28.05.2010 г. исх. № 436; от 13.07.2010 г. исх. № 535 в соответствии с Порядком организации работ по выдаче разрешений на допуск в эксплуатацию энергоустановок, утвержденным приказом Ростехнадзора от 07.04.2008 № 212, без учета требования о том, что крышные котельные, распределительные коллектора нежилых помещений,

квартирные коллектора вышеназванных многоквартирных домов до получения разрешения на допуск в эксплуатацию должны быть оборудованы приборами учета тепловой энергии и теплоносителя.

Председатель Комиссии: К.А. Коренченко  
Члены Комиссии: В.Л. Частников, О.С. Кочарян

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.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить решение антимонопольного органа.