РЕШЕНИЕ

о рассмотрении жалобы <...> на определение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении от 31.10.2018 № 03/10676

19 июля 2019 г. Москва

Я, начальник Правового управления Федеральной антимонопольной службы Молчанов Артем Владимирович, рассмотрев жалобу <...> (далее — <...>) на определение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении от 31.10.2018 № 03/10676 в отношении общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Грин Хаус» (далее — ООО «УК «Грин Хаус») (адрес: ул. Орджоникидзе, д. 35, г. Новокузнецк, Кемеровская область, 654007; ИНН 4217053647, КПП 421701001, ОГРН 1024201467070; дата регистрации в качестве юридического лица — 01.10.2002) и общества с ограниченной ответственностью «Высота 35» (далее — ООО «Высота 35»)(адрес: ул. Орджоникидзе, д. 35, офис 303, г. Новокузнецк, Кемеровская область, 654007; ИНН 4217187464, КПП 421701001, ОГРН 1184205001166; дата регистрации в качестве юридического лица — 24.01.2018), вынесенное Управлением Федеральной антимонопольной службы по Кемеровской области (далее — Кемеровское УФАС России), в отсутствие законного представителя ООО «УК «Грин Хаус», надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы, в отсутствие законного представителя ООО «Высота 35», надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения жалобы, в отсутствие <...>, надлежащим образом уведомленной о дате, времени и месте рассмотрения жалобы, (далее — Жалоба),

УСТАНОВИЛ:

<...> (далее - Заявитель) обратилась в Федеральную антимонопольную службу (далее - ФАС России) с жалобой определение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении от 31.10.2018 № 03/10676 в отношении ООО «УК «Грин Хаус» и ООО «Высота 35» (далее — Определение), в которой просит определение отменить.

Согласно представленным Кемеровским УФАС России сведениям, <...>

обратилась в Кемеровское УФАС России с заявлением о наличии в действиях ООО «УК «Грин Хаус» и ООО «Высота 35» признаков нарушения антимонопольного законодательства, а также признаков нарушения Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания таких услуг, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 (далее — Правила недискриминационного доступа), выразившегося в необоснованном отключении энергопринимающих устройств, расположенных в принадлежащем <...> нежилом помещении по адресу: г. Новокузнецк, ул. Орджоникидзе, 35, пом. 1503 (далее — Объект) и признаков нарушения Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее — Закон о водоснабжении), выразившегося в воспрепятствовании транспортировки воды по водопроводным сетям путем отключения от холодного водоснабжения Объекта.

По результатам рассмотрения заявления <...> Кемеровским УФАС России вынесено обжалуемое определение от 31.10.2018 № 03/10676 об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении (далее - Определение).

Не согласившись с вынесенным Определением, <...> обратилась в ФАС России с жалобой.

Обсудив доводы Жалобы, проверив законность обжалуемого Определения, устанавливая правильность применения Кемеровским УФАС России норм материального и процессуального права при рассмотрении заявления и вынесении Определения, а также соответствие выводов, содержащихся в обжалуемом Определении, установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся доказательствам и исходя из доводов, содержащихся в Жалобе, основания для удовлетворения Жалобы и отмены Определения Кемеровского УФАС России не установлены.

Согласно представленным материалам, <....> является собственником нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Новокузнецк, ул. Орджоникидзе, 35, пом. 15-го этажа (часть отдельно стоящего здания), общей площадью 294,8 кв.м., кадастровый номер <...> :5:30:05:18:35:0:8073:0:0.

Между <...> и ООО «Водоканал» заключен договор № 5958 холодного водоснабжения и водоотведения от 15.03.2018 для водоснабжения и водоотведения Объекта (далее — договор № 5958).

Согласно акту разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности к Договору № 5958 границей раздела

по балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности по водопроводным и канализационным сетям абонента и организации ВКХ для нежилого помещения 15-го этажа является:

-
    - водопровод:

      Водоканал: содержит водопровод d-400 мм по ул. Орджоникидзе, через колодец ВК-1.

      Абонент: границы содержания согласовать с управляющей компанией.

    - канализация:

      Водоканал: содержит дворовую канализацию жилых домов № 46, № 48 по ул. Орджоникидзе, через колодец КК-1;

      Абонент: границы содержания согласовать с управляющей компанией.

Между <...> и ООО «ЭК СибМайнинг» заключен договор энергоснабжения № 190379-ЭН от 01.04.2018 для энергоснабжения Объекта (далее — Договор № 190379-ЭН).

Согласно приложению № 7.2 к договору № 190379-ЭН приборы учета установлены в р/щ 0,4-кВ вентиляционной камеры 16-го этажа и в р/щ 0,4-кВ помещения № 1503 г. Новокузнецк, ул. Орджоникидзе, 35, при этом указано, что собственником данных приборов учета является ООО «УК «Грин Хаус».

ООО «ЭК СибМайнинг» письмом № 2193 от 06.08.2018 сообщило <...>, что договор № 190379-ЭН расторгнут, так как ранее между ИП Ивановым (доверительным управляющим <...>) и ООО «УК «Грин Хаус» заключен договор оказания услуг, в связи с чем, у ООО «ЭК СибМайнинг» отсутствует право распоряжаться электрической энергией и мощностью.

В соответствии с абзацем 6 пункта 28 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2012 № 442 «О функционировании розничных рынков электрической энергии, полном и (или) частичном ограничении режима потребления электрической энергии» (далее - Основные положения № 442) в отношении одного энергопринимающего устройства может быть заключен только один договор энергоснабжения.

До заключения вышеуказанных договоров водоотведение, водоснабжение и подача электроэнергии Объекта осуществлялось на основании договора № 817/17 от 01.01.2017 оказания услуг коммунально-бытового назначения, заключенного ИП Ивановым Олегом Евгеньевичем (доверительным управляющим <...>) и ООО «УК «Грин Хаус» (далее — договор оказания услуг).

Согласно пункту 2.1. Договора оказания услуг ООО «УК «Грин Хаус» предоставляет ИП Иванову условия для пользования коммунальными услугами, проводит работы, обеспечивающие содержание помещения и мест общего пользования горячей и холодной водой, приемом сточных вод; обеспечение снабжения мест общего пользования электрической, тепловой энергией; учет отпуска электроэнергии, тепла; обслуживание лифтов; вывоз снега и мусора.

В соответствии с пунктом 3.1. Договора оказания услуг ИП Иванов оплачивает свою часть расходов на коммунальные и прочие услуги ООО «УК «Грин Хаус» в сумме, установленной Приложением № 2, являющимся неотъемлемой частью Договора оказания услуг. При наличии приборов учета оплата за потребленное электроснабжение и водоснабжение производится по приборам учета и плюс дополнительно 5 %.

Ежемесячно до 10 числа ИП Иванов оплачивает ООО «УК «Грин Хаус» свою часть расходов за коммунальные и прочие услуги за текущий месяц и расходы за потребленное электроснабжение и водоснабжение (на основании показаний приборов учета и плюс дополнительно 5 %), потребленных в предшествующем месяце (пункт 3.6 Договора оказания услуг).

Согласно пункту 4.1. договора № 817/17 от 01.01.2017, если просрочка платежей (или просрочка части платежей), предусмотренных пунктом 3.1. договора, за пользование коммунальными услугами составляет более 10 дней, то ООО «УК «Грин Хаус» в одностороннем порядке имеет право произвести отключение электроэнергии, холодной и горячей воды и других коммунальных услуг после письменного предупреждения.

Согласно имеющемуся в представленных материалах ответу ООО «УК «Грин Хаус» отключение электрической энергии произведено на основании пункта 4.1 Договора оказания услуг, уведомление об отключении получено <...>.

Договор предоставления услуг действовал в период с 01.01.2017 по 31.07.2018, до избрания в качестве управляющей компании ООО «Высота 35».

Согласно Протоколу № 1 внеочередного общего собрания

собственниками помещений в здании, расположенном по адресу: г. Новокузнецк, ул. Орджоникидзе, 35, был выбран способ управления зданием — управление управляющей организацией, в качестве управляющей организации выбрано ООО «Высота 35».

Для оказания коммунальных услуг собственникам помещений здания ООО «Высота 35» с ресурсоснабжающими организациями заключены договоры энергоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения от 01.08.2018.

18.09.2018 ООО «Высота 35» направило в адрес <...> письмо с приложением (в двух экземплярах) договора № 18 от 01.08.2018 оказания услуг по содержанию здания, акта об установлении границ обслуживания и ответственности за состояние сетей и электрооборудования от 01.08.2018, а также акта разграничения эксплуатационной ответственности.

Согласно пункту 6.8 Договора № 18 оплата за электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, потребленное в целях содержания общего имущества, определяется на основании приборов учета, установленных на вводе в Здание, рассчитывается в порядке: (объем фактического потребления в Здании по общедомовому прибору учета «минус» объем фактического потребления по индивидуальным приборам учета)/17108 кв.м (общая полезная площадь Здания) х 294,8 кв.м (полезная площадь помещений Собственника).

В части обеспечения Собственника услугами тепло-, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения счет перевыставляется Исполнителем на основании выставленных счетов энергоснабжающих организаций по данным приборов учета (пункт 7.12 Договора № 18).

Согласно Акту о разграничении эксплуатационной ответственности к Договору № 18 границей раздела эксплуатационной ответственности по водопроводным, канализационным сетям, ГВС и пожаротушения Собственником и исполнителем является:

-
    - водопровод:

      Исполнитель: магистральный стояк водопровода в венткамере №1, подводка от стояка до контрольного крана.

      Собственник: контрольный кран в венткамере № 1, приборы учета, разводящие подводки и сантехническое оборудование.

Согласно Акту об установлении границ обслуживания и ответственности

за состояние сетей и электрооборудования к Договору № 18 (Приложение № 2) границей раздела являются контактные соединения силовых кабелей 0,4 кВ от автоматического выключателя С40А.

К эксплуатационной ответственности ООО «Высота 35» относятся:

-
    - кабельные линии: КЛЭП-6кВ от РУ-6Кв ПС 35/6 кВ № 5 «Новая» до РУ-6кВ РП-31 ООО «Грин» по ул. Орджоникидзе, 35;
    - подстанции: РП-31 ТМ-2х1000кВА;
    - электрощитовая: ПР-1 16 этаж — С40А.

К эксплуатационной ответственности Заявителя относятся:

-
    - кабельные линии: отходящие эл/кабели 0,4 кВ от нижних клемм автоматического выключателя С40А;
    - контрольный учет: № 04785624.

Данное письмо ООО «Высота 35» было получено <...>, что подтверждается почтовым уведомлением о вручении.

Согласно сведениям, полученным Кемеровским УФАС России от ООО «Высота 35», акты разграничения ответственности в адрес ООО «Высота 35» не возвращались.

Как следует из заявления <...>, направленного в Кемеровское УФАС России, в принадлежащем ей нежилом помещении с 09.07.2018 отсутствует подача холодной воды и электроэнергии,

Согласно Акту от 03.08.3018, составленному ООО «Водоканал» в присутствии <...> и представителя ООО «Высота 35» на вводе в здание питьевая вода подается, претензий по напору воды нет. В помещении № 1503 абонента <...> в точках водопотребления питьевая вода отсутствует. Причина во внутридомовых сетях. В иных помещениях 15-го этажа питьевая вода подается бесперебойно.

Согласно части 3 статьи 11 Закона о водоснабжении собственники и иные законные владельцы водопроводных и (или) канализационных сетей не вправе препятствовать транспортировке по их водопроводным и (или) канализационным сетям воды (сточных вод) в целях обеспечения горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения абонентов, объекты капитального строительства которых

подключены (технологически присоединены) к таким сетям, а также до установления тарифов на транспортировку воды по таким водопроводным сетям и (или) на транспортировку сточных вод по таким канализационным сетям требовать возмещения затрат на эксплуатацию этих водопроводных и (или) канализационных сетей.

В соответствии с пунктом 1 статьи 37 Федерального закона от 21.02.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» (далее - Закон об электроэнергетике) субъектами розничных рынков являются: потребители электрической энергии; поставщики электрической энергии (энергосбытовые организации, гарантирующие поставщики, производители электрической энергии, не имеющие права на участие в оптовом рынке в соответствии со статьей 35 настоящего Федерального закона); территориальные сетевые организации, осуществляющие услуги по передаче электрической энергии; субъекты оперативно-диспетчерского управления в электроэнергетике, осуществляющие указанное управление на уровне розничных рынков.

Согласно части 4 статьи 26 Закона об электроэнергетике сетевая организация или иной владелец объектов электросетевого хозяйства, к которым в надлежащем порядке технологически присоединены энергопринимающие устройства или объекты электроэнергетики, не вправе препятствовать передаче электрической энергии на указанные устройства или объекты и (или) от указанных устройств или объектов, в том числе заключению в отношении указанных устройств или объектов договоров купли-продажи электрической энергии, договоров энергоснабжения, договоров оказания услуг по передаче электрической энергии, и по требованию собственника или иного законного владельца энергопринимающих устройств или объектов электроэнергетики в установленные законодательством Российской Федерации сроки обязаны предоставить или составить документы, подтверждающие технологическое присоединение и (или) разграничение балансовой принадлежности объектов электросетевого хозяйства и энергопринимающих устройств или объектов электроэнергетики и ответственности сторон за нарушение правил эксплуатации объектов электросетевого хозяйства.

В соответствии с пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 Федеральная антимонопольная служба определена уполномоченным федеральным органом исполнительной власти по обеспечению государственного контроля за соблюдением правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии.

Согласно пункту 6 Правил недискриминационного доступа,

собственники и иные законные владельцы объектов электросетевого хозяйства, через которые опосредованно присоединено к электрическим сетям сетевой организации энергопринимающее устройство потребителя, не вправе препятствовать перетоку через их объекты электрической энергии для такого потребителя и требовать за это оплату.

Указанные собственники и иные законные владельцы объектов электросетевого хозяйства, через которые опосредованно присоединено к электрическим сетям сетевой организации энергопринимающее устройство потребителя, вправе оказывать услуги по передаче электрической энергии с использованием принадлежащих им объектов электросетевого хозяйства после установления для них тарифа на услуги по передаче электрической энергии. В этом случае к их отношениям по передаче электрической энергии применяются положения настоящих Правил, предусмотренные для сетевых организаций.

Ответственность за нарушение Правил недискриминационного доступа и за препятствование собственником или иным законным владельцем сетей транспортировке воды по по их водопроводным сетям установлена частью 1 статьи 9.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее — КоАП).

Согласно Жалобе, нарушение со стороны ООО «УК «Грин Хаус» и ООО «Высота 35» выразилось в прекращении холодного водоснабжения и электроснабжения Объекта.

В Жалобе <...> указывает, что «Высота 35», оказывая услуги по транспортировке (распределению) воды по своим сетям, является субъектом естественной монополии.

Указанный довод Жалобы является подлежит отклонению ввиду следующего.

В соответствии с Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК) к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК.

Согласно части 1 статьи 290 собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК) общее имущество в многоквартином доме принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, которые владеют, пользуются им и в установленных ЖК и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

На основании системного толкования вышеуказанных норм права следует вывод, что лицо, заключившее договор на обслуживание (управление) многоквартирным домом, не приобретает права владения и распоряжения общим имуществом такого многоквартирного дома, в том числе объектами электросетевого хозяйства и водопроводными сетями, которое действующими законодательством закреплено за собственниками.

В диспозиции части 1 статьи 9.21 КоАП административная ответственность за препятствование собственником или иным законным владельцем водопроводных сетей транспортировке воды по их водопроводным сетям и нарушение пункта 6 Правил недискриминационного доступа установлена для собственников либо иных законных владельцев водопроводных сетей и электросетевого хозяйства.

Как следует из представленных материалов, ООО «УК «Грин Хаус» и ООО «Высота 35» не являются сетевыми организациями, а также субъектами естественной монополии, не являются собственниками либо иными законными владельцами объектов электросетевого хозяйства и водопроводных сетей в здании, расположенном по адресу: г. Новокузнецк, ул. Орджоникидзе, 35, поскольку действуют на основании полномочий, предоставленных собственниками помещений в торговом центре, в связи с чем на них не распространяются требования Правил недискриминационного доступа и части 3 статьи 11 Закона о водоснабжении.

Согласно имеющемуся в материалах дела Акту сверки взаимных расчетов за период с 01.01.2018 по 28.09.2018 между ООО «УК «Грин Хаус» и ИП Ивановым О.Е. по договору № 817/17 от 01.01.2017 оказания услуг коммунально-бытового назначения установлено наличие

задолженности доверительного управляющего ИП Иванова О.Е. по оплате коммунальных услуг.

В ходе рассмотрения жалобы также установлено, что на рассмотрении Арбитражного суда Кемеровской области находится дело № А27-25362/2018 по иску ООО «Высота 35» к ИП Мартюшовой Е.Ю., ИП Иванову О.Е., который мотивирован неисполнением <...> как собственником и <....> как доверительным управляющим имущества <...>, в том числе помещения в нежилом здании, расположенном по адресу: г. Новокузнецк, ул. Орджоникидзе, дом 35, обязанности по оплате услуг по содержанию общего имущества здания, расходов на общедомовые нужды по электроснабжению, холодному и горячему водоснабжению и водоотведению, теплоснабжению, задолженности по оплате агентского вознаграждения.

Из изложенного следует, что между сторонами имеется спор гражданско-правового характера, рассматриваемый в судебном порядке.

Таким образом, Кемеровским УФАС России сделан правильный вывод о том, что дело в отношении ООО «УК «Грин Хаус» и ООО «Высота 35» об административном правонарушении по части 1 статьи 9.21 КоАП не может быть возбуждено.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 24.5 КоАП производство по делу об административном правонарушении не может быть начато, а начатое производство подлежит прекращению при отсутствии события административного правонарушения.

С учетом изложенного, оснований для отмены обжалуемого определения об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении по статье 9.21 КоАП не имеется.

Нарушений норм материального и процессуального права не допущено.

Обстоятельств, являющихся безусловным основанием в силу статьи 24.5 КоАП для прекращения производства по делу, не установлено.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 30.7 КоАП,

Р Е Ш И Л:

Определение Кемеровского УФАС России от 31.10.2018 № 03/10676 об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении в

отношении ООО «УК «Грин Хаус» и ООО «Высота 35» оставить без изменения, жалобу <...> без удовлетворения.

В соответствии с частью 4 статьи 30.1, частью 1 статьи 30.9 и статьей 30.3 КоАП решение о рассмотрении жалобы на определение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении может быть обжаловано в суде по месту рассмотрения жалобы в течение десяти суток со дня вручения или получения копии решения.

Начальник

Правового

управления А.В. Молчанов