

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее Комиссия), рассмотрев дело № 28/29 по признакам нарушения ОАО «Курганская генерирующая компания» и ОАО «ЭнергоКурган» части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

19 декабря 2012 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Курганской области (далее — Курганское УФАС России, антимонопольный орган) поступило заявление ТСЖ «6А микрорайон, дом 11» (далее- ТСЖ, заявитель) на действия ОАО «Курганская генерирующая компания» по включению в пункт 4.2. договора энергоснабжения № 4180 от 02.05.2006г. и в приложение №1 к названному договору величины тепловых потерь.

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 возбуждены дело №28 по признакам нарушения ОАО «Курганская генерирующая компания» части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции и дело №29 по признакам нарушения ОАО «ЭнергоКурган» части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

04 мая 2012 года Комиссия Курганского УФАС России, руководствуясь статьей 47.1. Закона о защите конкуренции, объединила рассмотрение дел №28 и №29 о нарушении антимонопольного законодательства в одно производство с присвоением делу номера №28/29.

В ходе рассмотрения дела №28/29 заявитель на заявленных доводах настаивал. Пояснил, что между ТСЖ «6-А микрорайона, дом 11» и МУП «Городские электрические сети» заключен договор энергоснабжения №4180 от 02.05.2006г., согласно которого осуществлялось теплоснабжение многоквартирного жилого дома № 11 в 6А микрорайоне г. Кургана.

Договором энергоснабжения №4180 от 02.05.2006г. предусмотрена оплата ТСЖ тепловых потерь в тепловых сетях до прибора учета. Заявитель не согласен с данными условиями договора энергоснабжения № 4180. Многоквартирный жилой дом № 11 в 6А микрорайоне оборудован в установленном порядке прибором учета тепловой энергии и расчет за потребленную тепловую энергию по договору энергоснабжения №4180 должен осуществляться по приборам учета. Все затраты на потери в тепловых сетях компенсируются ответчикам за счет тарифа, установленного Департаментом государственного регулирования цен и тарифов Курганской области.

Действиями ответчиков по делу ущемляются права ТСЖ, т. к. в отношениях с гражданами при оказании им коммунальных услуг не предусмотрена оплата потерь за тепловую энергию. Тепловые сети за пределами жилого дома №11 в 6А микрорайоне не входят в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, собственникам помещений в указанном многоквартирном доме не передавались и ТСЖ не эксплуатируются.

ТСЖ на обозрение Комиссии представлялась проектная документация на

многоквартирный жилой дом №11 в 6-А микрорайоне в части теплоснабжения и тепловых сетей.

В ходе рассмотрения дела №28/29 о нарушении антимонопольного законодательства представитель ОАО «ЭнергоКурган» пояснила, что договор энергоснабжения №4180 был заключен между МУП города Кургана «Городские электрические сети» и ТСЖ «6-А микрорайона» 02.05.2006 года.

В соответствии с соглашением от 20.12.2006 года о смене энергоснабжающей организации по договору №4180 от 02.05.2006 года, права и обязанности энергоснабжающей организации с 01.01.2007 года переданы ОАО «ЭнергоКурган».

Пунктами 1.5. и 4.2 договора энергоснабжения установлены границы ответственности до места установки приборов учета, в границах которых произведен расчет тепловых потерь заявителя.

Граница ответственности между ТСЖ и энергоснабжающей организацией были определены в 2006 году согласно акта разграничения эксплуатационной ответственности по тепловым сетям, являющимся приложением к договору № 4180.

Указанный выше акт содержит в себе границу разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Абонента, которая определяется от ответных фланцев задвижек в теплопункте № 119, который находится на балансе ОП «Тепловые сети». За период действия Договора с ОАО «ЭнергоКурган» ТСЖ «6А микрорайон, дом 11» с заявлениями об изменении границ эксплуатационной ответственности сторон не обращалось, документов, свидетельствующих о переходе права собственности на участки тепловой сети, не представляло.

В силу того, что все многоквартирные жилые дома строились с привлечением денежных средств участников долевого строительства, ОАО «ЭнергоКурган» пришло к выводу о принадлежности сетей собственникам помещений в многоквартирных домах. Строительство дома предполагало строительство подводящих тепловых сетей за счет участников долевого строительства. В связи, с чем у собственников помещений в многоквартирных жилых домах возникло право собственности, в том числе и на тепловые сети.

Обстоятельства возникновения разногласий сторон по Договору № 4180 стали известны ОАО «ЭнергоКурган» после получения запроса из антимонопольного органа и ознакомления с материалами.

Сведения о том, что тепловые сети, расположенные за пределами внешней стены дома, в составе общедомового имущества по окончании строительства жилого дома № 11 в 6А микрорайоне не передавались обслуживающим организациям, впервые получены ответчиком из материалов настоящего дела (письмо ООО «Фирма Баскаль» от 29.02.2012 г. № 22).

В соответствии с соглашением от 01.10.2009г о перемене стороны в договоре энергоснабжения №4180 от 02.05.2006 года, права и обязанности энергоснабжающей организации с 01.01.2010 г. переданы ОАО «Курганская генерирующая компания».

В ходе рассмотрения дела №28/29 о нарушении антимонопольного законодательства представители ОАО «Курганская генерирующая компания» пояснили, что договор энергоснабжения №4180 был заключен МУП города Кургана «Городские электрические сети». ОАО «Курганская генерирующая компания» при установлении границ ответственности сторон по тепловым сетям участия не принимало. Права и обязанности энергоснабжающей организации перешли к Обществу с 01.01.2010г. ТСЖ «6-А микрорайона, дом 11» в период действия договора к ОАО «Курганская генерирующая компания» за изменением границ ответственности не обращалось, документы, подтверждающие факт отсутствия на каком — либо праве тепловых сетей у собственников помещений в многоквартирном доме не представляло.

Строительство 6А микрорайона осуществлялось ООО «Фирма Баскаль» на условиях долевого участия в строительстве с привлечением денежных средств граждан. Проектная документация предусматривала подключение жилых домов к централизованному теплоснабжению теплоснабжающей организацией - ОАО «ЭнергоКурган».

Участки тепловой сети, обеспечивающие доставку тепловой энергии от теплового пункта до жилого дома, проложенные за счет средств участников долевого строительства, являются общим имуществом в многоквартирном доме в силу требований действующего законодательства (пункта 2 статьи 2 и части 5 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о долевом строительстве), ответственность за их содержание и обслуживание несут собственники помещений жилого дома.

Исходя из положений статей 37, 39 Жилищного кодекса РФ, потери тепловой энергии, образующиеся на участке собственных тепловых сетей, указанных в качестве объектов теплоснабжения в договоре №4180, до места установки прибора учета, подлежат оплате жильцами пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество. Включение в состав платы за потребленную жильцами жилого дома № 11 в 6А микрорайоне тепловую энергию стоимости ее потерь в соответствии с указанными нормами права является правомерными.

Кроме того, порядок учета отпуска и потребления тепловой энергии с целью осуществления взаимных финансовых расчетов между энергоснабжающими организациями и потребителями тепловой энергии установлен «Правилами учета тепловой энергии и теплоносителя», утвержденными Минтопэнерго РФ 12.09.1995г. № Вк-4936 (зарегистрировано в Минюсте РФ 25.09.1995 г. №954) (далее - Правила учета тепловой энергии).

В силу положений пунктов 3.2.1. и 4.2.1. Правил учета тепловой энергии следует, что, если узел учета оборудован не на границе балансовой принадлежности, то при определении количества тепловой энергии и теплоносителя, полученного потребителем, учитываются тепловые потери на участке от границы балансовой принадлежности системы теплоснабжения потребителя до его узла учета, величина которых указывается в договоре на отпуск и потребление тепловой энергии.

В соответствии с п. 1.8 договора энергоснабжения учет отпускаемой тепловой энергии производится по приборам учета СПТ 941-11 №19235, установленным в подвале жилого дома, не на границе разграничения ЭО и Абонента.

Пункты 1.5 и 4.2 договора энергоснабжения соответствует пунктам 3.2.1, 4.2.1 Правил учета тепловой энергии.

При этом действующее законодательство не урегулировало вопрос о порядке определения самого объема потерь тепловой энергии. Следовательно, в соответствии со ст. 421 ГК РФ и положениями Правил учета тепловой энергии стороны вправе согласовать объем потерь тепловой энергии в договоре энергоснабжения.

Кроме того, представители ОАО «Курганская генерирующая компания» пояснили, что согласно действующему законодательству при установлении тарифа ОАО «Курганская генерирующая компания» регулирующим органом учитывалась протяженность трубопроводов и тепловых трасс, расположенных в г. Курган и принадлежащих ОАО «Курганская генерирующая компания» на праве собственности или ином законном основании, без учета потерь и затрат на трубопроводах жилого дома, обслуживаемого ТСЖ «6-А микрорайон, дом 11».

Представители ОАО «Курганская генерирующая компания» пояснили, что 15.07.2011 года был подписан новый акт разграничения эксплуатационной ответственности сторон по тепловым сетям, согласно которому граница эксплуатационной ответственности по тепловым сетям Абонента устанавливается по наружной стене здания по адресу: г. Курган, 6А микрорайон, 11. Вместе с тем, представители ответчика настаивали на правомерности действий ОАО «Курганская генерирующая компания» в части первоначального определения границ ответственности ТСЖ и объема потерь до прибора учета, согласованных при заключении договора энергоснабжения №4180.

Согласно письму Администрации г. Кургана №1-30/1237-6 от 15.11.2012 года следует, что тепловая трасса от врезки ТП — 119 до здания № 11 6А микрорайона в г. Кургане в реестре объектов муниципальной собственности после 2010 года не значилась.

ООО «Фирма Баскаль» в ходе рассмотрения дела №28/29 о нарушении антимонопольного законодательства представило письменные пояснения, из которых следует, что тепловые сети за пределами жилого дома №11 в 6А микрорайоне г. Кургана в собственность жильцам названного дома ООО «Фирма Баскаль» не передавались. Объектом долевого строительства названные тепловые сети не являлись.

Из сведений, представленных ООО «Теплогенерация», следует, что ООО «Теплогенерация» владеет на праве собственности магистральной тепловой трассой от теплового пункта №140, протяженностью 381м, расположенной по адресу: г. Курган, 6 микрорайон, 12-а, ТП-1, посредством которой осуществляется поставка тепловой энергии жильцам домов № 4, 4А, 5, 7, 7А, 8 в 6-А микрорайоне. Вместе с тем данная тепловая трасса не имеет непосредственного подключения к жилым домам. ООО «Теплогенерация» принадлежит на праве собственности сооружение – тепловая трасса, протяженностью 68м, местонахождение: г. Курган, 6 микрорайон, 12а, ТП7. Посредством данной тепловой трассы осуществляется

теплоснабжение жилого дома №5 в 6-А микрорайоне.

К жилому дому № 11 в 6А микрорайоне города Кургана тепловые трассы, принадлежащие ООО «Теплогенерация», не подключены (письмо ООО «Теплогенерации» от 23.05.2012 года).

Представитель ОАО «Энергосбыт» - филиал ОАО «ЭК «Восток» в ходе рассмотрения дела №28/29 о нарушении антимонопольного законодательства пояснил, что ОАО «Энергосбыт» в период действия договора энергоснабжения №4180 действовало как агент:

- МУП «Городские электрические сети», действовал Агентский договор от 01.04.2005 г. № 1/13;
- ОАО «ЭнергоКурган», действовал Агентский договор от 01.12.2006г №38/ДА/12-06;
- ОАО «Курганская генерирующая компания» по Агентскому договору от 01.01.2007г №07/АГ/01-06-КЭ.

При заключении договора с ТСЖ «6-А микрорайон, дом 11» согласованы условия договора, в том числе границы ответственности сторон и объем потерь в тепловых сетях.

Департамент государственного регулирования цен и тарифов Курганской области представил в материалы дела №28/29 письменные пояснения. Из письменных пояснений следует, что при формировании соответствующих тарифов на тепловую энергию учитываются, в том числе нормативные потери в тепловых сетях, находящихся на балансе или ином законном основании у теплоснабжающей организации.

Комиссия Курганского УФАС России рассмотрела представленные сторонами по делу доказательства, заслушала доводы, пояснения и возражения лиц, участвующих в деле, и пришла к следующим выводам.

По состоянию на 2009 год ОАО «ЭнергоКурган» приказом руководителя Курганского УФАС России от 20.03.2007г. №33-пр с изменениями от 19.02.2008г. №21-пр было включено в Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара в размере более чем 35 процентов по виду деятельности - производство и передача тепловой энергии с долей более 50% в географических границах г. Курган.

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 тепловой 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 производство и передача тепловой энергии.

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

На основании вышеназванных норм права, ОАО «ЭнергоКурган» в период существования договорных отношений с ТСЖ «6-А микрорайон, дом 11» занимало доминирующее положение на рынке производства и передачи тепловой энергии в географических границах присоединенной сети на территории г. Кургана.

ОАО «Курганская генерирующая компания» Приказом руководителя Курганского УФАС России от 01.03.2007г №17, включено в Реестр хозяйствующих субъектов, имеющих долю на рынке определенного товара в размере более чем 35 процентов по виду деятельности - производство и передача тепловой энергии с долей более 50% в географических границах г. Курган.

В силу вышеизложенных норм права положение ОАО «Курганская генерирующая компания» на рынке производства и передачи тепловой энергии в географических границах присоединенной сети на территории г. Кургана является доминирующим.

Согласно 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.

Курганским УФАС России установлено, что ОАО «ЭнергоКурган» являлось энергоснабжающей организацией по договору № 4180 от 02.05.2006 г. для ТСЖ «6-А микрорайон, дом 11» (Абонент) с 01.01.2007 года по 31.12.2009 года на обеспечение тепловой энергией в горячей воде жилого дома № 11 6А микрорайоне города Кургана.

Согласно пункту 4.2. договора энергоснабжения №4180 учет отпускаемой тепловой энергии производится по приборам учета, установленным на тепловом вводе Абонента, в соответствии с Правилами учета тепловой энергии и теплоносителя. К показаниям приборов учета добавляется величина тепловых потерь на участке длиной 77,4 м вид прокладки подземный Ø 133мм., Ø 89мм., Ø 76мм. (Заозерный, 6А дом №11).

Письмом от 07.06.2012 г. № 035-1614 ОАО «ЭнергоКурган», пояснило что в п. 1.5 договора № 4180 была ошибочно указана длина теплотрассы 77,4 м. Согласно схеме разграничения принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон (Приложение № 4 к договору), длина теплотрассы от ТП — 119 до жилого дома № 11 составляет 180 м, 22 м, 10 м. В 2006 году от ТП -119 было запитано три жилых дома в 6А микрорайоне: №1,2,11.

При расчете тепловых потерь, потери, возникающие в общей для всех трех домов теплотрассе длиной 180 м, были распределены между тремя домами в процентном соотношении от присоединенной нагрузки. Для жилого дома № 11 эта величина составила 23%.

Таким образом, при определении величины потери для дома № 11, учитывалась часть теплотрассы длиной 180 м — 23% и теплотрассы длиной 22 м, 10 м и 4 м.

На основании изложенного в письме, при исполнении договора, Абоненту предъявлялись потери, рассчитанные согласно схеме разграничения.

Пунктом 1.5 договора энергоснабжения №4180 предусмотрена оплата ТСЖ среднегодовых тепловых потерь до прибора учета ТСЖ в размере 0,0098 Гкал/ч. Расчет тепловых потерь ТСЖ «6-А микрорайон, дом 11» произведен от границы эксплуатационной ответственности до места установки приборов учета на указанных в пункте 4.2. участках тепловых сетей.

Пунктом 7.1. договора энергоснабжения №4180 от 02.05.2006 г. установлено, что границы ответственности за состояние обслуживание тепловых сетей устанавливается актом разграничения эксплуатационной ответственности сторон (Приложение №3).

Приложением №3 к договору №4180 от 02.05.2006 г. «Акт разграничения принадлежности тепловых сетей и эксплуатационной ответственности сторон» закреплено, что граница эксплуатационной ответственности по тепловым сетям сторон устанавливается от ответных фланцев задвижек в теплопункте № 119, теплопункта № 119 на балансе ОП «Тепловые сети».

Согласно схемы разграничения эксплуатационной ответственности сторон по тепловым сетям ТСЖ, теплоснабжение жилого дома осуществляется от центрального теплового пункта №119.

Соглашением от 01.10.2009 г о перемене стороны в договоре энергоснабжения №4180 от 02.05.2006 г. права и обязанности энергоснабжающей организации с 01.01.2010 г. переданы ОАО «Курганская генерирующая компания».

Исходя из представленных счетов на оплату тепловой энергии ОАО «ЭнергоКурган», а с 1 января 2010 г. - ОАО «Курганская генерирующая компания», выставляли ТСЖ плату за потери до приборов учета, установленных в подвале жилого дома №11 в 6-А микрорайоне.

Исходя из пояснений ответчиков по делу, граница эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по тепловым сетям ТСЖ, расположенным за пределами внешних границ жилого дома №11, определена в соответствии со статьей 2 и статьей 16 Закона о долевом участии в строительстве, в силу того, что тепловые сети возводились за счет средств участников долевого

строительства и являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме согласно п.п. «ж» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491 (далее - Правила №491).

Требования по оплате потерь тепловой энергии в границах балансовой принадлежности ТСЖ соответствуют положениям пунктов 3.2.1. и 4.2.1. Правил учета тепловой энергии.

Комиссия приходит к выводу, что данные доводы ответчиков по делу подлежат отклонению в силу следующего.

Из проекта на строительство: «Группа жилых домов в б -А микрорайоне в г. Кургане первая очередь строительства многоквартирный жилой дом позиция 1 (дом №11 в бА микрорайоне), представленного на обозрение комиссии в оригинале, следует, что строительство тепловых сетей, расположенных за пределами границ жилого дома №11, проектом не предусматривалось. Иной технической (проектной) документации в отношении тепловых сетей, расположенных за пределами внешних границ названного дома собственникам помещений и управляющей организации застройщиком не передавалось.

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 не несущие 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.

Из материалов дела установлено, что в границы ответственности ТСЖ в отношении жилого дома № 11 в 6А микрорайоне включен участок тепловой сети протяженностью 180м вид прокладки подземная Ø 133мм, обслуживающий одновременно три жилых дома №1, 2 и № 11 в 6А микрорайоне и в силу вышеизложенных норм права не может являться общей совместной собственностью жильцов дома №11 в 6А микрорайоне.

Таким образом, при установлении ОАО «ЭнергоКурган» границ эксплуатационной ответственности ТСЖ не были учтены обязательные для сторон требования определения границ балансовой принадлежности.

ОАО «Курганская генерирующая компания», принимая права и обязанности энергоснабжающей организации по договору энергоснабжения №4180, также не предприняло никаких мер по приведению договора в соответствие требованиям действующего законодательства.

В соответствии с пунктом 8 Правил №491 внешней границей сетей теплоснабжения, 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 тепловой 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 ответчиков по делу №28/29 отсутствовали правовые основания для установления иной границы ответственности сторон по тепловым сетям ТСЖ нежели место установки прибора учета тепловой энергии для границы эксплуатационной ответственности и внешней границы стены жилого дома № 11 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.

Согласно ч. 4 ст. 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.

Из сведений, представленных застройщиком следует, что тепловые 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 тепловые сети у участников долевого строительства. Вместе с тем, у собственников помещений в многоквартирном доме отсутствует обязанность принимать в собственность тепловые сети, расположенные за пределами границ многоквартирных жилых домов и возведенные для теплоснабжения многоквартирного дома.

Комиссией Курганского УФАС России установлено, что тепловая трасса до жилого дома №11 в 6-А микрорайоне, включенная в границы ответственности ТСЖ «6А микрорайон, 11» с 30.07.2010 г. являлась собственностью МУП «Городские электрические сети», с 19.11.2010г. право собственности на данную тепловую трассу перешло ОАО «Курганские городские энергетические сети», а с 19.09.2011 г. право собственности на данную тепловую трассу перешло ОАО «Курганская генерирующая компания». Данный вывод Комиссией сделан на основании выписки из ЕГРИП от 09.08.2012 года, копии технического паспорта на комплекс № 113. Так же

принадлежность указанного сооружения подтверждает свидетельство о государственной регистрации прав от 19.09.2011 г. бланк 45 АА 266076.

Объекты: - теплотрасса 2ф от врезки до здания 6-а мкр., 11 (ТП- 119), трасса ГВС от врезки до зд. 6а- микр., 11 (ТП- 119) являются составными частями сооружения - комплекса № 113 теплоснабжения и горячего водоснабжения от тепловой камеры № 515, от тепловыпускной № 107, от тепловыпускной № 135, от тепловыпускной № 119, от тепловыпускной № 160 (инвентарный номер <...> :401:002:200747520).

Комиссия приходит к выводу, что при определении границ эксплуатационной ответственности не в месте установки прибора учета и балансовой принадлежности отличной от внешней границы стены дома №11, ответчики обязаны установить законные основания владения, пользования, иное установленное законом право собственников помещений в многоквартирном доме на участки тепловых сетей, расположенные за пределами внешней границы стен многоквартирных жилых домов.

В период с 01.01.2007 г. по 31.12.2009г. действиями ОАО «ЭнергоКурган» по установлению необоснованных границ эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности ТСЖ «6-А микрорайона» по тепловым сетям в договор энергоснабжения №4180 от 02.05.2006 г. и неправомерными требованиями оплаты потерь в данных сетях ущемлялись права и законные интересы ТСЖ и собственников помещений в многоквартирном жилом доме № 11 в 6А микрорайоне г. Кургана.

Вместе с тем Комиссия Курганского УФАС России установила, что договорные отношения между ОАО «ЭнергоКурган» и ТСЖ по договору энергоснабжения №4180 прекратились 31.12.2009г в силу подписания соглашения от 01.10.2009г о перемене стороны в договоре энергоснабжения №4180 от 02.05.2006 г.

Согласно письменных пояснений ОАО «ЭнергоКурган» № 035-2891 от 22.10.2012 года, была проведена работа по составлению акта сверки взаимных расчетов с ТСЖ «6А микрорайон, дом 11», произведен возврат излишне перечисленных сумм заявителем.

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.

В период с 1 января 2010 года по апрель 2010 года включительно ОАО «Курганская генерирующая компания» неправомерно предъявляло к оплате ТСЖ «6-А микрорайон, дом 11» потери в тепловых сетях, расположенных за пределами внешних границ жилого дома №11 в 6А микрорайоне, а также установило необоснованные границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности ТСЖ «6-А микрорайон, дом 11» по тепловым сетям, расположенным за пределами внешних границ жилого дома №11. Названными действиями ОАО «Курганская генерирующая компания» нарушались права и законные интересы Заявителя и жильцов названного дома в 6А микрорайоне.

По решению ОАО «Курганская генерирующая компания» ОАО «Энергосбыт» («Энергосбыт»- филиал ОАО «ЭК «Восток») произвело перерасчет ТСЖ «6А микрорайон, дом 11» в части начисления потери тепловой энергии, возникшие в

период с 01.01.2010 г. по 30.04.2010 г., в объеме 24, 98 Гкал на сумму 28 345, 47 рублей (копии корректировочных счетов- фактур от 31.08.2012 года приобщены к материалам дела).

В период с октября 2010 года по апрель 2011 года включительно произошло уменьшение тепловой нагрузки для жилого дома № 11 до 0,00062 Гкал/час, так как на теплоснабжение нежилого помещения (офисы на первом этаже дома № 11 в 6А микрорайоне) был заключен отдельный договор энергоснабжения с абонентом ИП Баскаль В.А. Кроме того, из объема потерь были исключены потери, возникающие в наружных тепловых сетях. Таким образом, с октября 2011 года ТСЖ «6А микрорайон, дом 11» предъявлялись к оплате лишь потери тепловой энергии, возникающие во внутридомовой сети от наружной стены дома до места установки прибора учета. Длина данного участка сети по заявлению Абонента составила 4 м. Дополнительного соглашения к договору № 4180 от 02.05.2006 г., устанавливающего изменение границы разграничения сторон между ОАО «Курганская генерирующая компания» с ТСЖ «6А микрорайон, дом 11» не достигнуто. Однако имеющиеся в материалах дела копии счетов за рассматриваемый период (октябрь 2010 года по июнь 2011 года включительно) подтверждают письменную позицию ответчика об уменьшении выставляемых объемов.

Летом 2011, ОАО «Курганская генерирующая компания» был подготовлен новый акт разграничения ответственности сторон, устанавливающий границу по стене дома № 11 в 6А микрорайоне. На основании данного акта разграничения были внесены изменения в объемы тепловых потерь, возникающих в сетях Абонента, произведен перерасчет платы за отопление с 01.07.2011 г. и подготовлен новый проект договора энергоснабжения № 4180 от 15.07.2011 г., который передан на рассмотрение Абоненту 12.10.2011 года. По настоящий момент проект указанного договора не подписан со стороны потребителя. Акт разграничения, устанавливающий иную границу эксплуатационной ответственности сторон подписан и действует по настоящее время.

Комиссия Курганского УФАС России приходит к выводу о добровольном устранении нарушения ОАО «Курганская генерирующая компания» в установлении иных границ эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности ТСЖ «6-А микрорайон, дом 11» по тепловым сетям по договору энергоснабжения №4180 от 02.05.2006 г. путем подписания нового акта разграничения эксплуатационной ответственности сторон по тепловым сетям, предусматривающий границу эксплуатационной ответственности по тепловым сетям Абонента от наружной поверхности стены здания по адресу: г. Курган, 6А микрорайон, 11 (включая теплопотребляющие установки) к договору энергоснабжения №4180 от 02.05.2006 (дата на акте 15.07.2011 года).

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 — 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006г. № 135 — ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Курганского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать положение ОАО «ЭнергоКурган» доминирующим на рынке производства и передачи тепловой энергии в географических границах присоединенной сети на территории г. Кургана.

2. Признать в действиях ОАО «ЭнергоКурган» нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в установлении необоснованных границ эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности ТСЖ «6А микрорайон, дом 11» по тепловым сетям.

3. Признать в действиях ОАО «ЭнергоКурган» нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в неправомерном предъявлении ТСЖ «6А микрорайон, дом 11» потерь в тепловых сетях по договору энергоснабжения № 14180 от 02.05.2006 за период с января 2007 года по декабрь 2009 года включительно.

4. Прекратить рассмотрение дела № 28/29 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении ОАО «ЭнергоКурган» в связи с добровольным устранением нарушений антимонопольного законодательства и их последствий ОАО «ЭнергоКурган».

5. Признать положение ОАО «Курганская генерирующая компания» доминирующим на рынке производства и передачи тепловой энергии в географических границах присоединенной сети на территории г. Кургана.

6. Признать в действиях ОАО «Курганская генерирующая компания» нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в установлении необоснованных границ эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности ТСЖ «6-А микрорайона, дом 11» по тепловым сетям по договору энергоснабжения № 4180 от 02.05.2006 г.

7. Признать в действиях ОАО «Курганская генерирующая компания» нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в неправомерном предъявлении ТСЖ «6А микрорайон, дом 11» потерь в тепловых сетях по договору энергоснабжения № 4180 от 02.05.2006 г. в период с января 2010 года по июнь 2011 года включительно.

8. Прекратить рассмотрение дела № 28/29 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении ОАО «Курганская генерирующая компания» в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства и его последствий ОАО «Курганская генерирующая компания».