

- Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотревшая дело №26/27 по признакам нарушения ОАО «Курганская генерирующая компания» и ОАО «ЭнергоКурган» части 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», УСТАНОВИЛА:
19 декабря 2011 года в Управление Федеральной антимонопольной службы по Курганской области (далее по тексту – Курганское УФАС России) поступило заявление ООО «УК «Уют» (далее по тексту - управляющая компания, заявитель) на действия ОАО «Курганская генерирующая компания» и ОАО «ЭнергоКурган» по вопросу необоснованного включения в пункт 4.2. договора энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г., а также в приложении №1 к названному договору и в дополнительном соглашении к нему от 21.11.2009г. 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 возбуждено дело №26 по признакам нарушения ОАО «Курганская генерирующая компания» части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции и дело №27 по признакам нарушения ОАО «ЭнергоКурган» части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.
4 мая 2012 года Комиссия Курганского УФАС России руководствуясь статьей 47.1. Закона о защите конкуренции объединила рассмотрение дел №26 и №27 о нарушении антимонопольного законодательства в одно производство с присвоением делу номера №26/27.
В ходе рассмотрения дела №26/27 заявитель на заявленных доводах настаивал. Пояснил, что ООО «УК «Уют» заключен договор энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г согласно которого осуществлялось теплоснабжение многоквартирных жилых домов №5А и №6А в 6А микрорайоне г. Кургана. Договором энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г предусмотрена оплата ООО «УК «Уют» тепловых потерь до прибора учета и по трассе. Заявитель не согласен с данными условиями договора энергоснабжения №4436. Все обслуживаемые ООО «УК «Уют» жилые дома оборудованы в установленном порядке приборами учета тепловой энергии и расчет тепловой энергии должен осуществляться по приборам учета. В период с октября 2009 года по апрель 2011 года ООО «УК «Уют» излишне начислена сумма потерь в тепловых сетях в размере 67 322 рубля 29 копеек. 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 ущемлялись права ООО «УК «Уют», т. к. в отношениях с гражданами при оказании им коммунальных услуг не предусмотрена оплата потерь за тепловую энергию. Кроме того, тепловые сети за пределами жилых домов №5А и №6А не входят в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, собственникам помещений в многоквартирных домах №5А и №6А не передавались и ООО «УК «Уют» не обслуживаются. ООО «УК «Уют» на обозрение Комиссии представлялась проектная документация на многоквартирные жилые дома №5 «А» и №6 «А» в 6-А микрорайоне в части теплоснабжения и тепловых сетей. Представитель заявителя сообщил, что договор энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г в августе 2011 года был расторгнут в связи с демонтажем теплопотребляющих установок ООО «УК «Уют». С августа 2011 года теплоснабжение жилых домов №5А и №6А в 6А микрорайоне осуществляется от газовой котельной ООО «Теплогенерация».
В ходе рассмотрения дела №26/27 о нарушении антимонопольного законодательства представитель ОАО «ЭнергоКурган» пояснила, что договор энергоснабжения №4436 был заключен между ОАО «ЭнергоКурган» и ООО «УК «Уют» 06.10.2009г. Строительство жилых домов в 6А микрорайоне осуществлялось ООО «Фирма Баскаль» на условиях долевого участия в строительстве с привлечением денежных средств граждан. Для осуществления подключения жилых домов к централизованному теплоснабжению теплоснабжающей организацией - ОАО «ЭнергоКурган» застройщику были выданы технические условия № 489 от 26.04.2007г, предусматривающие, в том числе, прокладку участков теплосети от точек подключения до подвалов жилых домов. Участки тепловой сети, обеспечивающие доставку тепловой энергии от тепловых пунктов до жилых домов, 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 и 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 №4436, 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 жилых домов в 6А микрорайоне тепловую энергию стоимости ее потерь в соответствии с указанными нормами права является правомерными.
Указанные обстоятельства учитывались при согласовании границ эксплуатационной ответственности между Абонентом и Энергоснабжающей организацией. При этом, договор энергоснабжения и акт разграничения были подписаны ООО «УК «Уют» без разногласий. Учитывая, что в соответствии с требованиями ст. 161 Жилищного кодекса РФ техническая документация на многоквартирный дом, в которой отражаются сведения о составе и состоянии общего имущества, при заключении договора управления жилым домом была передана жильцами управляющей организации, оснований сомневаться в обоснованности установления границ ответственности между ОАО «ЭнергоКурган» и ООО «УК «Уют» не имеется.
В соответствии с Соглашением от 01.10.2009г о перемене стороны в договоре энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г, права и обязанности энергоснабжающей организации с 01.01.2010 г. переданы ОАО «Курганская генерирующая компания».
За период действия Договора с ОАО «ЭнергоКурган» Абонент с заявлениями об изменении границ эксплуатационной ответственности сторон не обращался, документов, свидетельствующих о переходе права собственности на участки тепловой сети не представлял.
Кроме того, представитель ОАО «ЭнергоКурган» пояснила, что 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).
В силу положений пунктов 3.2.1. и 4.2.1. Правил учета 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. 1.7 договора энергоснабжения учет отпускаемой тепловой энергии производится по приборам учета СПТ 943.02 №13940, установленным в индивидуальном тепловом пункте в подвале жилого дома, не на границе эксплуатационной ответственности энергоснабжающей организации и абонента.
Пункты 1.4 и 4.2 договора энергоснабжения соответствует пунктам 3.2.1, 4.2.1 Правил учета.
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 стороны вправе согласовать объем потерь тепловой энергии в договоре энергоснабжения (Приложение №1 к договору №4436).
Представитель также сообщила, что после получения в ходе рассмотрения настоящего дела сведений от ООО «Фирма Баскаль» о том, что тепловые сети за пределами границ жилого дома №5А и №6А жильцам не принадлежат ООО «УК «Уют» произведено сторнирование суммы потерь в тепловых сетях в размере 11 479 рублей 81 копейка.
Представитель ОАО «ЭнергоКурган» просила рассмотрение дела №26/27 прекратить в связи с отсутствием нарушения.

В ходе рассмотрения дела №26/27 о нарушении антимонопольного законодательства представители ОАО «Курганская генерирующая компания» пояснили, что договор энергоснабжения №4436 был заключен ОАО «ЭнергоКурган». 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. ООО «УК «Уют» в 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. ОАО «Курганская генерирующая компания» полагает, что собственниками спорных тепловых сетей являются жильцы домов №5А и №6А в силу требований Закона о долевом строительстве, в силу того, что строительство тепловых сетей осуществлялось за счет средств участников долевого строительства и после окончания строительства подлежало передаче собственникам помещений в многоквартирном доме №5А и №6А соответственно. 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 жилых домов, обслуживаемых ООО «УК «Уют».

Представитель Администрации г. Кургана в ходе рассмотрения дела №26/27 о нарушении антимонопольного законодательства пояснил, что тепловые сети в 6-А микрорайоне, подключенные к жилым домам №6А и №5А, в реестре объектов муниципальной собственности не числятся. Передача сетей в собственность Администрации города Кургана не производилось, что подтверждается справкой Департамента развития городского хозяйства Администрации города Кургана.

ООО «Фирма Баскаль» в ходе рассмотрения дела №26/27 о нарушении антимонопольного законодательства представило письменные пояснения, из которых следует, что тепловые сети за пределами жилых домов №5А и №6А в 6А микрорайоне г. Кургана в собственность жильцам названных домов ООО «Фирма Баскаль» не передавались. Объектом долевого строительства названные тепловые сети не являлись. Данные сети принадлежат на праве собственности ООО «Фирма Баскаль». В то же время свидетельства о праве собственности на данные тепловые сети не оформлялись. Жилые дома №5А и №6А в 6А микрорайоне отапливаются от газовой котельной ООО «Теплогенерация» посредством тепловых сетей, принадлежащих ООО «Фирма Баскаль».

Из сведений, представленных ООО «Теплогенерация» следует, что ООО «Теплогенерация» владеет на праве собственности тепловой трассой по адресу: г. Курган, 6 микрорайон, 12а, ТП 7, которая подключена к тепловым сетям - подводам к дому №5А (г. Курган, 6А микрорайон, №12А, ТП 8) и дому №6А (г. Курган, 6А микрорайон, ТП).

Представитель ОАО «Энергосбыт» в ходе рассмотрения дела №26/27 о нарушении антимонопольного законодательства пояснил, что ОАО «Энергосбыт» в период действия договора энергоснабжения №4436 действовало как агент ОАО «ЭнергоКурган» по агентскому договору от 01.12.2006г №38/ДА/12-06, затем как агент ОАО «Курганская генерирующая компания» по агентскому договору от 01.01.2007г №07/АГ/01-06-КЭ. При заключении договора ООО «УК «Уют» были представлены акты разграничения, подписанные заявителем, из которых следовало, что приборы учета установлены не на границе балансовой принадлежности сторон, в связи с чем в договор энергоснабжения №4436 включена обязанность ООО «УК «Уют» оплачивать потери в тепловых сетях. С 01.08.2012г договор энергоснабжения №4436 был расторгнут поскольку присоединение к сетям ОАО «Курганская генерирующая компания» было демонтировано.

Департамент государственного регулирования цен и тарифов Курганской области представил в материалы дела №26/27 письменные пояснения. Из письменных пояснений следует, что при формировании соответствующих тарифов на тепловую энергию учитываются в том числе нормативные потери в тепловых сетях, находящиеся 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.

Исходя из фактически сложившихся правоотношений ОАО «ЭнергоКурган» осуществляло обеспечение ООО «УК «Уют» тепловой энергией в силу наличия присоединенной сети к жилым домам №5А и №6А в 6А микрорайоне.

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 естественной — 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 ООО «УК «Уют» 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 между ОАО «ЭнергоКурган» (энергоснабжающая организация) и ООО «УК «Уют» (Абонент) заключен договор энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г. на обеспечение тепловой энергией в горячей воде жилого дома №5А в 6 «А» микрорайоне города Кургана.

Согласно пункту 4.2. договора энергоснабжения №4436 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 60 м., вид прокладки подземная, Ду 133 мм, на участке длиной 33,7, вид прокладки подземная Ду 76 мм, на участке длиной 2 м., вид прокладки по подвалу.

Пунктом 1.4. договора энергоснабжения №4436 предусмотрена оплата ООО «УК «Уют» среднегодовых тепловых потерь до прибора учета ООО «УК «Уют» в размере 0,0057 Гкал/ч. Расчет тепловых потерь ООО «УК «Уют» в жилом доме №5 «А» произведен на участке длиной 60 м., вид прокладки подземная, Ду 133 мм, на участке длиной 33,7, вид прокладки подземная Ду 76 мм, на участке длиной 2 м., вид прокладки по подвалу Ду 76 мм. Приложением №1 к договору №4436 от 06.10.2009г. «Перечень отапливаемых зданий и помещений» установлена тепловая нагрузка потерь до прибора учета в размере 0,0057 Гкал/ч.

Дополнительным соглашением от 21.11.2009г. к договору энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г. жилой дом №6 «А» в б «А» микрорайоне включен в перечень отапливаемых объектов по договору. Названным дополнительным соглашением измен пункт 1.4. Согласно измененной редакции пункта 1.4. договора изменены среднегодовые тепловые потери до прибора учета ООО «УК «Уют» до 0,0044 Гкал/ч и установлены среднегодовые потери в сетях ООО «УК «Уют» в размере 0,0065 Гкал/ч. В расчет тепловых потерь ООО «УК «Уют» дополнительно включены потери от границы эксплуатационной ответственности на участке длиной 47,2м, вид прокладки подземная Ду 76 мм до жилого дома №6 «А» в бА микрорайоне.

Актом разграничения эксплуатационной ответственности сторон по тепловым сетям Приложение №3 к договору №4436 установлено, что эксплуатационная ответственность по тепловым сетям Абонента определяется от фланцев задвижек (со стороны узла ответвления) в узле ответвления трубопроводов на здание по адресу г. Курган б «А» микрорайон, №5 «А» (включая теплопотребляющие установки). Согласно схемы разграничения эксплуатационной ответственности сторон по тепловым сетям ООО «УК «Уют», составленной в отношении жилого дома по адресу: б «А» микрорайон, дом №5, теплоснабжение жилого дома осуществляется от центрального теплового пункта №140 посредством использования тепловой трассы ООО «ЛАКС плюс». Граница раздела эксплуатационной ответственности сторон договора установлена на сетях ООО «ЛАКС плюс».

В соответствии с актом разграничения эксплуатационной ответственности сторон по тепловым сетям приложение №3 к договору энергоснабжения №4436, граница эксплуатационной ответственности ООО «УК «Уют» определена от фланцев задвижек (со стороны узла ответвления) в узле ответвления трубопроводов на здание по адресу: г. Курган, б «А» микрорайон дом №6 «А» (включая теплопотребляющие установки). Согласно схемы разграничения эксплуатационной ответственности сторон по тепловым сетям ООО «УК «Уют», составленной в отношении жилого дома по адресу: б «А» микрорайон, дом №6А, теплоснабжение жилого дома осуществляется от ЦТП №140 по средством использования тепловой трассы ООО «ЛАКС плюс». Причем в границы эксплуатационной ответственности ООО «УК «Уют» согласно схемы разграничения также включены сети ООО «ЛАКС плюс».

Из названных выше схем следует, что расчет потерь в тепловых сетях ООО «УК «Уют» до жилого дома №5А произведен в тепловых сетях протяженностью 60 метров, посредством которых осуществляется теплоснабжение многоквартирного жилого дома №5, многоквартирного жилого дома №5А и многоквартирного жилого дома №6А в б «А» микрорайоне.

Соглашением от 01.10.2009г. о перемене стороны в договоре энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г. права и обязанности энергоснабжающей организации с 01.01.2010г. переданы ОАО «Курганская генерирующая компания».

Исходя из представленных счетов на оплату теплоэнергии ОАО «ЭнергоКурган», а с 1 января 2010г. ОАО «Курганская генерирующая компания», выставляли ООО «УК «Уют» плату за потери до приборов учета и за потери в сетях ООО «УК «Уют» в границах эксплуатационной ответственности согласно приложения №3.

25 июля 2011 года ООО «УК «Уют» обратилось в ОАО «Курганская генерирующая компания» с уведомлением о расторжении договора энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г.

Согласно акта №30ПЗ демонтажа теплопотребляющих установок Абонента от 02.08.2011г., составленного ОАО «Курганская генерирующая компания», 2 августа 2011 года произведен демонтаж (отключение) от системы отопления и горячего водоснабжения ОАО «Курганская генерирующая компания» жилых домов №5А и №6А в б «А» микрорайоне.

Таким образом, договор энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г прекратил свое действие в августе 2011 года.

Исходя из пояснений ответчиков по делу граница эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности по тепловым сетям ООО «УК «Уют», расположенным за пределами внешних границ жилых домов №5А и №6А, 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.

Требования по оплате потерь тепловой энергии в границах балансовой принадлежности ООО «УК «Уют» 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 7.1. (дом №5А в бА микрорайоне) и проекта Группа жилых домов в б-А микрорайоне в г. Кургане первая очередь строительства многоквартирный жилой дом позиция 9 (дом №6А в бА микрорайоне), представленных на обозрение комиссии в оригиналах, следует, что строительство тепловых сетей, расположенных за пределами границ жилого дома №5А и №6А, соответственно, проектом не предусматривалось. Иной технической (проектной) документации в отношении тепловых сетей, расположенных за пределами внешних границ названных жилых домов собственникам помещений и управляющей организации застройщиком не передавалось.

Согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU45301000-60 от 28.05.2009г, выданного ООО «Фирма Баскаль», в составе объекта многоквартирный жилой дом позиция 7.1 первой очереди строительства группы жилых домов вводились и тепловая трасса теплопункта 140 по адресу: г. Курган, бА микрорайон, №12а, ТП 8.

Согласно разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №RU45301000-91 от 30.09.2009г, выданного ООО «Фирма Баскаль», в составе объекта многоквартирный жилой дом позиция 9 первой очереди строительства группы жилых домов вводилась и тепловая трасса по адресу: г. Курган, бА микрорайон, №6а, ТП.

Исходя из сведений, представленных ООО «Фирма Баскаль», названные тепловые сети расположены за пределами внешних границ жилых домов №5А, №6А, объектом долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, заключаемым с собственниками помещений в многоквартирном доме, не являлись и не передавались собственникам помещений в многоквартирном доме №5А и многоквартирном доме №6А.

ООО «Фирма Баскаль» сообщило также, что данные тепловые сети находятся на праве собственности ООО «Фирма Баскаль» и Обществом решается вопрос о государственной регистрации права собственности на данные участки сетей.

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 ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

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 ООО «УК «Уют» в отношении жилого дома №5А в 6А микрорайоне включен участок тепловой сети протяженностью 60м. вид прокладки подземная Ду 133мм, обслуживающий одновременно жилые дома №5, №5А и №6А в 6А микрорайоне и в силу вышеизложенных норм права не может являться общей совместной собственностью жильцов дома №5А в 6А микрорайоне.

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

ОАО «Курганская генерирующая компания» принимая права и обязанности энергоснабжающей организации по договору энергоснабжения №4436, также не предприняло никаких мер по приведению договора в соответствие требованиям действующего законодательства.

В соответствии с пунктом 8 Правила №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 ответа ООО «УК Уют», а также ответчиков по делу мнение собственников помещений в многоквартирном доме при определении границ ответственности по договору не учитывалось.

Таким образом, у ответчиков по делу №26/27 отсутствовали правовые основания для установления иной границы ответственности сторон по тепловым сетям ООО «УК «Уют» нежели место установки прибора учета тепловой энергии для границы эксплуатационной ответственности и внешней граница стен жилых домов №5А и №6А 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.

Частью 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 №5А и №6А 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.

Комиссия приходит к выводу, что при определении границ эксплуатационной ответственности не в месте установки прибора учета и балансовой принадлежности отличной от внешней границы стены домов №5А и №6А 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, кроме того у ответчиков по делу отсутствовали законные основания включать в границы эксплуатационной ответственности ООО «УК «Уют» тепловые сети сторонних теплосетевых организаций (ООО «ЛАКС плюс», в последствии ООО «Теплогенерация») и тепловые сети, предназначенные для обслуживания несколько многоквартирных жилых домов.

В период с 06.10.2009г. по 31.12.2009г. действиями ОАО «ЭнергоКурган» по включению в договор энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г. необоснованных границ эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности ООО «УК «Уют» по тепловым сетям и неправомерными требованиями оплаты потерь в данных сетях ущемлялись права и законные интересы ООО «УК «Уют» и собственников помещений в многоквартирных жилых домах №5А и №6А в 6А микрорайоне г. Кургана.

Вместе с тем Комиссия Курганского УФАС России установила, что договорные отношения между ОАО «ЭнергоКурган» и ООО «УК «Уют» по договору энергоснабжения №4436 прекратились 31.12.2009г в силу подписания соглашения от 01.10.2009г о перемене стороны в договоре энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г. 10 мая 2012 года ОАО «ЭнергоКурган» произвело сторнирование платы за потери в тепловых сетях ООО «УК «Уют».

Таким образом, Комиссия Курганского УФАС России приходит к выводу о добровольном устранении нарушения ОАО «ЭнергоКурган» части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции и его последствий.

В период с 1 января 2010 года по август 2011 года включительно ОАО «Курганская генерирующая компания» неправомерно предъявляло к оплате ООО «УК «Уют» потери в тепловых сетях, расположенных за пределами внешних границ жилых домов №5А и №6А в 6А микрорайоне, а также установило необоснованные границы эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности ООО «УК «Уют» по тепловым сетям, расположенным за пределами внешних границ жилых домов №5А и №6А. Названными действиями ОАО «Курганская генерирующая компания» нарушались права и законные интересы ООО «УК «Уют» и жильцов домов №5А и №6А в 6А микрорайоне.

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 во включении в договор энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г. необоснованных границ эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности ООО «УК «Уют» 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 ООО «УК «Уют» потерь в тепловых сетях по договору энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г за период с октября 2009 года по декабрь 2009 года включительно.
4. Прекратить рассмотрение дела №26/27 о нарушении антимонопольного законодательства в отношении ОАО «ЭнергоКурган» в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства и его 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 ООО «УК «Уют» по тепловым сетям по договору энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г.
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 ООО «УК «Уют» потерь в тепловых сетях по договору энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г за период с января 2010 года по апрель 2011 года включительно.
8. Выдать ОАО «Курганская генерирующая компания» предписание о прекращении нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», путем совершения следующих действий:

в течение трех месяцев с момента получения предписания произвести возврат денежных средств, оплаченных ООО «УК «Уют» ОАО «Курганская генерирующая компания» за потери в тепловых сетях по договору энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г в период с 01.01.2010г. по апрель 2011 года;

выполнении предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения с представлением подтверждающих документов.

• **Предписание по делу №26/27**

4 сентября 2012 года г. Курган

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Курганской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 04.09.2012г. по делу №26/27 о нарушении ОАО «Курганская генерирующая компания» (место нахождения: 640021, г. Курган, пр. Конституции, 29А) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135 — ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту — Закон о защите конкуренции)

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ОАО «Курганская генерирующая компания» в течение трех месяцев с момента получения настоящего предписания прекратить нарушение части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, в связи с чем произвести возврат денежных средств, оплаченных ООО «УК «Уют» ОАО «Курганская генерирующая компания» за потери в тепловых сетях по договору энергоснабжения №4436 от 06.10.2009г в период с 01.01.2010г. по апрель 2011 года.

2. О выполнении предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения с представлением подтверждающих документов.