

РЕШЕНИЕ №27

Резолютивная часть решения оглашена 21 октября 2014 года.

Решение в полном объеме изготовлено 06 ноября 2014 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

в присутствии представителей:

от ОАО «Мобильные ТелеСистемы»: начальник юридического отдела филиала ОАО «Мобильные ТелеСистемы» в Хабаровском крае по доверенности от 09.07.2013 №77АБ0001443; ведущий юрисконсульт юридического отдела филиала ОАО «Мобильные ТелеСистемы» в Хабаровском крае по доверенности от 09.04.2014 №27АА0558874;

от ответчиков – гр.Т. по доверенности от 10.01.2014 №01-11/27, от 23.05.2014 №01-11/978, от 23.05.2014 №01-11/979,

рассмотрев дело № 3-1/48 по признакам нарушения ООО «Управляющая компания «Служба заказчика по многоквартирному дому» (г.Комсомольск-на-Амуре, ул.Лесная, д.2/2, ИНН 2703048296) (далее – ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому»), ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» (г.Комсомольск-на-Амуре, ул.Лесная, д.2/2, ИНН 2703060825) (далее – ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому») и ООО «Управляющая организация «Служба заказчика по многоквартирному дому» (г.Комсомольск-на-Амуре, пр.Первостроителей, д.21, ИНН 2703076166) (далее – ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому»), части 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступило заявление ОАО «Мобильные ТелеСистемы» от 17.03.2014 №б/н (вх. от 25.04.2014 № 6/2974) на действия ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому», выразившиеся в установлении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости услуг по предоставлению конструктивных

элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах антенн связи и другого оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы», увеличении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости указанных услуг и в последующем применении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости данных услуг.

В ходе рассмотрения представленных документов и сведений Управлением Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю установлено следующее.

1. Между ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ЗАО «КОМСТАР-Регионы» (ныне ОАО «Мобильные ТелеСистемы» (свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 01.04.2013)) заключен договор от 01.01.2012 №04/12 на оказание услуг по предоставлению конструктивных элементов здания для размещения оборудования (далее – Договор №04/12).

Предметом данного договора является оказание услуг по предоставлению конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах антенн связи и другого оборудования (106 многоквартирных домов).

Согласно пункта 4.1 Договора №04/12 стоимость услуг по настоящему договору составляет 269,04 руб. (в т.ч. НДС) в месяц за 1 квадратный метр участка, занимаемого под размещение оборудования с учетом проходов и другой дополнительной площади.

Также между ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ЗАО «КОМСТАР-Регионы» (ныне ОАО «Мобильные ТелеСистемы») подписано Дополнительное соглашение от 01.01.2013 №1 к Договору №04/12, согласно которому, в целях дальнейшего сотрудничества Стороны решили внести в пункт 4.1 Договора №04/12 следующие изменения: стоимость услуг по настоящему договору составляет 286,74 руб. (в т.ч. НДС) в месяц за 1 квадратный метр участка, занимаемого под размещение оборудования с учетом проходов и другой дополнительной площади.

Письмом от 19.07.2013 №б/н ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» сообщило ОАО «Мобильные ТелеСистемы» о том, что в связи с передачей функций управления многоквартирным домом управляющей организации ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому», из Договора №04/12 исключается ряд многоквартирных домов (34 многоквартирных дома).

Также, письмом от 19.07.2013 №б/н ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» сообщило ОАО «Мобильные ТелеСистемы» о том, что с 01.07.2013, на основании Приказа ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» №35 от 01.07.2013, изменяются тарифы на оказание услуги, предоставляемой ОАО «Мобильные ТелеСистемы».

После чего, ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» направило в адрес ОАО «Мобильные ТелеСистемы» Дополнительное соглашение от 20.11.2013 №3 к Договору №04/12, согласно которому в пункт 4.1 Договора №04/12 вносятся следующие изменения: стоимость услуг по настоящему договору составляет

623,59 руб. (в т.ч. НДС) в месяц за 1 квадратный метр участка, занимаемого под размещение оборудования с учетом проходов и другой дополнительной площади. Указанное соглашение подписано с обеих сторон. Данное соглашение вступает в силу с 01.07.2013.

При этом, ОАО «Мобильные ТелеСистемы» письмом от 28.11.2013 №931 направило в адрес ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» Дополнительное соглашение от 02.12.2013 №4 к Договору №04/12, которым вносит следующие изменения в пункт 4.1 Договора №04/12: стоимость услуг по настоящему договору составляет 286,74 руб. (в т.ч. НДС) в месяц за 1 квадратный метр участка, занимаемого под размещение оборудования с учетом проходов и другой дополнительной площади.

В переписке ОАО «Мобильные ТелеСистемы» с ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», по поводу экономической обоснованности размера платы за предоставление ОАО «Мобильные ТелеСистемы» конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах оборудования, ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» письмом от 17.09.2013 №01-11/1932 пояснило, что установленный размер платы за указанные услуги складывается исходя из калькуляции на возмещение фактических затрат на 1 квадратный метр кровли.

В письме от 04.12.2013 №01-11/2529 ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» сообщило ОАО «Мобильные ТелеСистемы», что проект Дополнительного соглашения №4 от 02.12.2013 к Договору №04/12 об уменьшении размера платы за предоставление ОАО «Мобильные ТелеСистемы» конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах оборудования, не удовлетворяет коммерческой политике ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», которая направлена на повышение уровня собираемости денежных средств на содержание и ремонт многоквартирных домов.

Кроме того, данным письмом ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» указало, что в случае отказа от выполнения обязательств по заключенному договору, управляющая организация будет настаивать на демонтаже установленного оборудования и приведения общего имущества многоквартирных домов в прежнее состояние.

Также, письмом б/д б/н ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» сообщило ОАО «Мобильные ТелеСистемы» о том, что в связи с передачей функций управления многоквартирным домом управляющей организации ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому», из Договора №04/12 исключается ряд многоквартирных домов (37 многоквартирных дома).

2. Между ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ОАО «Мобильные ТелеСистемы» заключен договор №2/5/13 от 01.07.2013 на оказание услуг по предоставлению конструктивных элементов здания для размещения оборудования (далее – Договор №2/5/13).

Предметом данного договора является оказание услуг по предоставлению конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах антенн связи и другого оборудования (34 многоквартирных дома).

Согласно пункта 4.1 Договора №2/5/13 стоимость услуг по настоящему договору составляет 623,59 руб. (в т.ч. НДС) в месяц за 1 квадратный метр участка, занимаемого под размещение оборудования с учетом проходов и другой дополнительной площади.

При этом, ОАО «Мобильные ТелеСистемы» письмом от 28.11.2013 №932 направило в адрес ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» Дополнительное соглашение от 02.12.2013 №1 к Договору №2/5/13, которым вносит следующие изменения в пункт 4.1 Договора №2/5/13: стоимость услуг по настоящему договору составляет 286,74 руб. (в т.ч. НДС) в месяц за 1 квадратный метр участка, занимаемого под размещение оборудования с учетом проходов и другой дополнительной площади.

В переписке ОАО «Мобильные ТелеСистемы» с ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому», по поводу экономической обоснованности размера платы за предоставление ОАО «Мобильные ТелеСистемы» конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах оборудования, ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» письмом от 04.12.2013 №01-11/76 пояснило, что проект Дополнительного соглашения №1 от 02.12.2013 к Договору №2/5/13 об уменьшении размера платы за предоставление ОАО «Мобильные ТелеСистемы» конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах оборудования, не удовлетворяет коммерческой политике ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому», которая направлена на повышение уровня собираемости денежных средств на содержание и ремонт многоквартирных домов.

Также, данным письмом ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» указало, что в случае отказа от выполнения обязательств по заключенному договору, управляющая организация будет настаивать на демонтаже установленного оборудования и приведения общего имущества многоквартирных домов в прежнее состояние.

3. Между ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ОАО «Мобильные ТелеСистемы» заключен договор №4/6/14 от 01.01.2014 на оказание услуг по предоставлению конструктивных элементов здания для размещения оборудования (далее – Договор №4/6/14).

Предметом данного договора является оказание услуг по предоставлению конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах антенн связи и другого оборудования (37 многоквартирных дома).

Согласно пункта 4.1 Договора №4/6/14 стоимость услуг по настоящему договору составляет 528,46 руб. (без НДС) в месяц за 1 квадратный метр участка, занимаемого под размещение оборудования с учетом проходов и другой дополнительной площади.

ОАО «Мобильные ТелеСистемы» письмами от 17.01.2014 №ДВ05/0001и, №ДВ05/0002и, №ДВ05/0003и, направленными в адрес ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ввиду наличия налоговых рисков при заключении указанных выше сделок, попросило предоставить протоколы решений общих собраний собственников об

установлении (повышении) платы за предоставление ОАО «Мобильные ТелеСистемы» конструктивных элементов здания для размещения оборудования.

В ответ на указанные запросы ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» письмами от 29.01.2014 №01-11/6, №01-11/158 и №01-11/6 отказали ОАО «Мобильные ТелеСистемы» в предоставлении каких-либо сведений и документации относительно собственников многоквартирного дома в соответствии со статьей 7 «Конфиденциальность персональных данных» Федерального закона от 27.07.2006 №152-ФЗ «О персональных данных», а так же указали, что размер платы за предоставление ОАО «Мобильные ТелеСистемы» конструктивных элементов здания для размещения оборудования складывается исходя из калькуляции на возмещение фактических затрат на 1 квадратный метр кровли.

При этом, как указало в своем заявлении ОАО «Мобильные ТелеСистемы», в многоквартирных домах, находящихся в управлении вышеуказанных организаций, ОАО «Мобильные ТелеСистемы» оказывает услуги доступа к сети Интернет и кабельного телевидения более чем 7000 абонентам на основании договоров об оказании телематических услуг связи и услуг связи в целях телерадиовещания.

Установленное ОАО «Мобильные ТелеСистемы» оборудование позволяет оказывать услуги связи жителям вышеуказанных многоквартирных домов. Без размещения технологического оборудования в местах общего пользования многоквартирных домов невозможно оказание услуг связи абонентам.

Также, ОАО «Мобильные ТелеСистемы» пояснило, что размещенное оборудование используется ОАО «Мобильные ТелеСистемы» для оказания услуг связи физическим лицам – собственникам помещений в многоквартирных домах; его обслуживание и ремонт производятся силами и за счет ОАО «Мобильные ТелеСистемы», собственники помещений многоквартирных домов затрат на содержание линий и оборудования связи не несут. Размещенное ОАО «Мобильные ТелеСистемы» оборудование не создает препятствий собственникам помещений в осуществлении им прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом домов и не приводит к нарушению их прав. Данные отношения полностью охватываются договором об оказании услуг связи с любым из подключенных абонентов.

Учитывая изложенное, как указало ОАО «Мобильные ТелеСистемы», увеличение затрат оператора связи, обусловленное повышением стоимости услуги по размещению оборудования (предоставлению конструктивных элементов многоквартирных домов), может повлечь соответственное повышение тарифов на услуги связи для абонентов – жильцов данных многоквартирных домов.

Как пояснило ОАО «Мобильные ТелеСистемы» в письме от 28.11.2013 №931, направленном в адрес ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ОАО «Мобильные ТелеСистемы» на основании Договора №04/12 размещает оборудование сети фиксированной связи для оказания услуг доступа в Интернет и кабельного телевидения абонентам, проживающим в 76 многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому». Расторжение Договора №04/12 в случае отказа ОАО «Мобильные ТелеСистемы» от принятия новых тарифов приведет к прекращению оказания услуг

связи абонентам – жильцам многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», и невозможности оказания услуг связи новым абонентам. В связи с этим, как следует из письма, ОАО «Мобильные ТелеСистемы» подписало Дополнительное соглашение от 20.11.2013 №3 к указанному договору.

Письмом от 28.11.2013 №932, направленном ОАО «Мобильные ТелеСистемы» в адрес ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому», ОАО «Мобильные ТелеСистемы» также сообщило о том, что ОАО «Мобильные ТелеСистемы» на основании Договора №2/5/2013 размещает оборудование сети фиксированной связи для оказания услуг доступа в Интернет и кабельного телевидения абонентам, проживающим в 35 многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому». Отказ ОАО «Мобильные ТелеСистемы» от заключения Договора №2/5/2013 в предложенной ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» редакции приведет к прекращению оказания услуг связи абонентам – жильцам многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому», и невозможности оказания услуг связи новым абонентам. В связи с этим, как следует из письма, ОАО «Мобильные ТелеСистемы» подписало указанный договор.

Не согласившись с вышеуказанными действиями ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому», выразившимися в установлении ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости услуг по предоставлению конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах антенн связи и другого оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы», увеличении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости указанных услуг и в последующем применении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости данных услуг, обратилось с заявлением в Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю.

По результатам анализа документов и сведений, представленных ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому», Комиссией установлено следующее.

1. Согласно протоколу внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, пр. Первостроителей, д. 21, проведенного в форме заочного голосования 15.06.2010, договор управления с МУП «Служба заказчика №4» расторгнут; ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» выбрано в качестве управляющей компании.

Также, в повестку дня по данному протоколу входило - принятие решений о сдаче в аренду общего имущества многоквартирного дома и о заключении договоров аренды на общее имущество собственников помещений. Большинством голосов (от общего числа голосов лиц, принявших участие в общем собрании по вопросам повестки дня) было принято решение о сдаче в аренду общего имущества

собственников помещений многоквартирного дома и о поручении управляющей компании ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» заключить договоры о сдаче в аренду общего имущества многоквартирных домов.

Согласно сведениям, представленным ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» письмом от 07.05.2014 №01-11/843 (вх. от 12.05.2014 №6/5407), и как установлено Комиссией, по остальным многоквартирным домам, находящимся в управлении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», внеочередными общими собраниями собственников помещений данных многоквартирных домов приняты решения, аналогичные решениям, отраженным в вышеуказанном протоколе.

Также, ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» пояснило, что плата за предоставление конструктивных элементов здания для размещения оборудования в размере 528,46 руб. (без НДС) с 01.07.2013 установлена Приказом директора ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» №35 от 05.07.2013.

Согласно пояснениям ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» управляющая компания предлагает услуги и работы по своим расценкам, калькуляциям, тарифам, а собственники и арендаторы вправе согласиться с данными расценками или нет. В калькуляции предусмотрен ремонт участков кровли, износ которой наступает в ходе эксплуатации оборудования, то есть от места выхода на кровлю, до места установки оборудования.

Также, как указало ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», при проведении инвентаризации зданий (в ходе подготовки документов по включению многоквартирных домов в адресную федеральную программу капитального ремонта) было выявлено значительное увеличение износа конструктивных элементов зданий, в связи с постоянной эксплуатацией объектов общего имущества многоквартирных домов операторами связи. ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» было вынуждено взять на себя работы по закрытию распределительных устройств и исключению свободного доступа к проводам связи. На основании изложенного, как поясняет ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», было произведено соразмерное увеличение стоимости услуг по предоставлению конструктивных элементов зданий.

ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» мнение собственников помещений многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», по установлению стоимости услуг по представлению конструктивных элементов зданий для размещения оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы» на многоквартирных жилых домах, согласно представленной информации, не изучалось.

Как указало ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», собственники помещений многоквартирных домов решения о демонтаже оборудования, установленного ОАО «Мобильные ТелеСистемы» не принимали.

2. Согласно протоколу внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Вокзальная, д. 44/2, проведенного в форме заочного голосования

16.06.2013, договор управления с ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» расторгнут; ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» выбрано в качестве управляющей компании.

Также, в повестку дня по данному протоколу входило - принятие решения о сдаче в аренду общего имущества многоквартирного дома. 100% голосов (от общего числа голосов лиц, принявших участие в общем собрании по вопросам повестки дня) было принято решение о поручении управляющей компании ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» заключать договоры о сдаче в аренду общего имущества многоквартирных домов.

Согласно сведениям, представленным ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» письмом от 07.05.2014 №01-11/841 (вх. от 12.05.2014 №6/5409), и как установлено Комиссией, по остальным многоквартирным домам, находящимся в управлении ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому», внеочередными общими собраниями собственников помещений данных многоквартирных домов приняты решения, аналогичные решениям, отраженным в вышеуказанном протоколе.

Также, ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» пояснило, что стоимость услуг по содержанию, ремонту, использованию общего имущества многоквартирного дома устанавливает управляющая компания. Плата за предоставление конструктивных элементов здания для размещения оборудования в размере 528,46 руб. (без НДС) с 01.07.2013 установлена Приказом директора ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» №34/1 от 01.07.2013.

Согласно пояснениям ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» управляющая компания предлагает услуги и работы по своим расценкам, калькуляциям, тарифам, а собственники и арендаторы вправе согласиться с данными расценками или нет. В калькуляции предусмотрен ремонт участков кровли, износ которой наступает в ходе эксплуатации оборудования, то есть от места выхода на кровлю, до места установки оборудования.

ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» мнение собственников помещений многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому», по установлению стоимости услуг по представлению конструктивных элементов зданий для размещения оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы» на многоквартирных жилых домах, согласно представленной информации, не изучалось.

Как указало ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому», собственники помещений многоквартирных домов решения о демонтаже оборудования, установленного ОАО «Мобильные ТелеСистемы» не принимали.

3. Согласно протоколу внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Комсомольск-на-Амуре, ул. Юбилейная, д. 10/3, проведенного в форме заочного голосования 10.12.2013, договор управления с ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» расторгнут; ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» выбрано в качестве управляющей компании.

Также, в повестку дня по данному протоколу входило - принятие решения о сдаче в

аренду общего имущества многоквартирного дома. 100% голосов (от общего числа голосов лиц, принявших участие в общем собрании по повестке дня) было принято решение о поручении управляющей компании ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» заключать договоры о сдаче в аренду общего имущества многоквартирных домов.

Согласно сведениям, представленным ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» письмом от 07.05.2014 №01-11/841 (вх. от 12.05.2014 №6/5409), и как установлено Комиссией, по остальным многоквартирным домам, находящимся в управлении ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому», внеочередными общими собраниями собственников помещений данных многоквартирных домов приняты решения, аналогичные решениям, отраженным в вышеуказанном протоколе.

Также, ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» пояснило, что стоимость услуг по содержанию, ремонту, использованию общего имущества многоквартирного дома устанавливает управляющая компания. Плата за предоставление конструктивных элементов здания для размещения оборудования в размере 528,46 руб. (без НДС) с 01.07.2013 установлена Приказом директора ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» №5 от 01.01.2014.

Согласно пояснениям ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» управляющая компания предлагает услуги и работы по своим расценкам, калькуляциям, тарифам, а собственники и арендаторы вправе согласиться с данными расценками или нет. В калькуляции предусмотрен ремонт участков кровли, износ которой наступает в ходе эксплуатации оборудования, то есть от места выхода на кровлю, до места установки оборудования.

ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» мнение собственников помещений многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому», по установлению стоимости услуг по представлению конструктивных элементов зданий для размещения оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы» на многоквартирных жилых домах, согласно представленной информации, не изучалось.

По результатам анализа законодательства Российской Федерации Комиссией установлено следующее.

Статьей 36 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) установлено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме (с указанием видов такого имущества). При этом частью 4 указанной статьи предусмотрено, что по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Частью 1 статьи 44 ЖК РФ установлено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, частью 2 статьи 44 ЖК РФ определена компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пунктам 3 и 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме; принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.

Частью 1 статьи 46 ЖК РФ установлено, что решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 – 3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

Согласно части 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Пунктом 4 части 1.1 статьи 161 ЖК РФ предусмотрено, что надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила содержания общего имущества).

Пунктом 28 Правил содержания общего имущества предусмотрено, что собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме – в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией.

В силу пункта 29 Правил содержания общего имущества расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая, в том числе, оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем.

Из приведенных выше норм права следует, что права владения, пользования и распоряжения (в установленных законом пределах) общим имуществом в многоквартирном доме принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме.

Каждый из собственников помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме не запрещенным законом способом. При этом по смыслу норм Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и ЖК РФ владение и пользование общим имуществом должны осуществляться только в целях, в связи и в пределах, необходимых для нормальной эксплуатации используемых помещений, что отвечает принципу равенства прав собственников помещений в многоквартирном доме.

По договору управления многоквартирным домом к управляющей организации данные права не переходят. Каждый из собственников помещений в многоквартирном доме вправе пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе в целях размещения на нем телекоммуникационного оборудования, которое необходимо для пользования данным собственником услугами связи выбранного этим собственником оператора связи. Управляющая организация не вправе совершать действия, которые препятствуют собственнику помещения в многоквартирном доме в реализации его права на пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

Общее имущество в многоквартирном доме согласно пункту 1 статьи 290 ГК РФ и части 1 статьи 36 ЖК РФ принадлежит собственникам квартир в этом доме на праве общей долевой собственности. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности (пункт 1 статьи 307 ГК РФ).

При этом встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое в соответствии с договором обусловлено исполнением своих обязательств другой стороной (пункт 1 статьи 328 ГК РФ), а если каждая из сторон по договору несет обязанность в пользу другой стороны, она считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и одновременно ее кредитором в том, что имеет право от нее требовать (пункт 2 статьи 308 ГК РФ).

Заказчик в силу пункта 1 статьи 718 и статьи 783 ГК РФ обязан оказывать подрядчику (исполнителю) содействие в выполнении работы (оказании услуги). Заказчик согласно пункта 2 статьи 747 ГК РФ обязан передавать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подготовку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги.

При этом исполнение обязательства в соответствии с пунктом 1 статьи 313 и статьей 403 ГК РФ может быть возложено должником на третье лицо, если из закона, иных правовых актов, условий обязательства или его существа не вытекает обязанность должника исполнить обязательство лично. В этом случае кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом, а должник остается ответственным за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства третьими лицами, которых он привлек к исполнению, если законом не установлено, что ответственность несет являющееся непосредственным исполнителем третье лицо.

Таким образом, применительно к общему имуществу в многоквартирном доме встречное исполнение обязательства абонента по содействию оператору связи в размещении средств и линий связи и их энергоснабжении обеспечивается путем заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом, в рамках которого управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (часть 2 статьи 162 ЖК РФ), а любая направленная на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность управляющей организации полностью компенсируется и достаточно вознаграждается вносимой собственниками жилых помещений платой за жилое помещение (статья 154, часть 1 статьи 156, пункт 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ).

ГК РФ допускает совершение действий и в чужом интересе как на основании соответствующего поручения заинтересованного лица (пункт 1 статьи 1005 ГК РФ), так и без поручения, иного указания или заранее обещанного согласия такого лица (часть 1 статьи 980 ГК РФ), но при этом сделки в чужом интересе всегда совершаются за счет заинтересованного лица (статья 1001, пункт 1 статьи 971 и пункт 1 статьи 990, статья 986 ГК РФ).

Организация абонентской линии для пользования услугами связи обеспечивает личные потребности жильцов и связана с эксплуатацией собственниками помещений по их назначению. Управляющая организация не вправе совершать действия, которые препятствуют собственнику в реализации его права на пользование общим имуществом в многоквартирном доме. Необходимость

получения согласия собственников, в том числе путем принятия решения собранием, установлена только для третьих лиц (не являющимися собственниками).

Таким образом, по мнению Комиссии, достаточным основанием для размещения оператором связи средств и линий связи на общем имуществе в многоквартирном доме и их энергоснабжения является договор об оказании услуг связи. Несогласие со стороны иных участников долевой собственности с заключением и (или) порядком исполнения которого на основании пункта 1 статьи 11 и пункта 1 статьи 247 ГК РФ подлежат разрешению исключительно в судебном порядке в рамках дел об определении порядка пользования имуществом.

Как установлено Комиссией, стоимость услуги связи формируется из затрат оператора связи, в том числе из затрат, связанных с размещением линий связи до пользовательского (оконечного) оборудования потребителя. Оформление с управляющей организацией отношений по поводу размещения операторами связи на общем имуществе в многоквартирном доме средств связи и линий связи путем заключения возмездных договоров, предусматривающих взимание с операторов связи платы, может привести к повышению размера платы за услуги связи для абонентов в этом многоквартирном доме за счет включения в нее операторами связи соответствующей части платы за размещение средств связи, а также может привести к отказам операторов связи от заключения публичного договора с абонентами в этом многоквартирном доме в связи с экономической нецелесообразностью несения таких затрат.

Кроме того, Комиссия отмечает, что увеличение в 2013 году ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости вышепоименованных услуг по Договору №04/12, а также установление в 2013 году ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» Договором №2/5/13 и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» Договором №4/6/14 (в отношении многоквартирных домов, которые в 2013 году перешли из управления ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» в управление ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому») стоимости данных услуг, могло повлечь за собой для ОАО «Мобильные ТелеСистемы» недополучение выручки (в связи с возможным отказом абонентов от пользования услугами ОАО «Мобильные ТелеСистемы», а также необходимости компенсировать расходы на увеличившуюся для абонентов, проживающих в многоквартирных домах, находящихся или ранее находившихся в управлении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», стоимость указанных услуг из прибыли) и, соответственно, снижение (уменьшение) прибыли, что могло привести к ущемлению интересов ОАО «Мобильные ТелеСистемы», как коммерческой организации, преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности (в рамках статьи 50 ГК РФ).

Подобные действия могут повлечь за собой увеличение расходов ОАО «Мобильные ТелеСистемы», и, как следствие, повышение тарифов, а также могут создать препятствия для осуществления деятельности по оказанию услуг абонентам ОАО «Мобильные ТелеСистемы», которые могут отказаться от заключения договоров на предложенных условиях, что может привести к ущемлению интересов абонентов ОАО «Мобильные ТелеСистемы», а также к ограничению конкуренции (как установлено пунктом 17 статьи 4 Федерального

Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» к одному из признаков ограничения конкуренции относится - рост цены товара, не связанный с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке) и нарушению требований Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Таким образом, вышеуказанное увеличение ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» и установление ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости услуг по предоставлению конструктивных элементов здания для размещения оборудования для ОАО «Мобильные ТелеСистемы» и, как следствие, возможный рост стоимости (тарифа) оказываемых ОАО «Мобильные ТелеСистемы» своим абонентам услуг, как фактор, лишаящий конкурентного преимущества, может привести к снижению конкурентоспособности ОАО «Мобильные ТелеСистемы» на соответствующем рынке.

Помимо изложенного, по результатам анализа вышеприведенных правовых норм Комиссия приходит к выводу, что в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, управляющая организация вправе предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме. Вместе с тем, принятие решений по заключению договоров о сдаче в аренду общего имущества, о предоставлении конструктивных элементов здания для размещения оборудования третьих лиц на многоквартирных домах, находящихся в управлении управляющей организации, или передаче иных прав на общее имущество, а также вопросы, касающиеся условий данных договоров, отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, и требует не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении управляющей организации.

Из вышеуказанного следует, что при принятии решения о передаче общего имущества в пользование, а также установлении конкретных условий договора о предоставлении конструктивных элементов здания для размещения оборудования третьих лиц на многоквартирных домах, управляющей организации необходимо руководствоваться решением общего собрания собственников жилья как органа управления многоквартирным домом в целом.

При этом, по результатам анализа вышеуказанных правовых норм, представленных сторонами документов и сведений, Комиссией установлено следующее.

ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» вправе заключать договоры на оказание услуг по предоставлению конструктивных элементов здания для размещения оборудования на общем имуществе в многоквартирном доме, принадлежащем на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, увеличивать стоимость по таким договорам, а также демонтировать установленное на общем имуществе в многоквартирном доме третьим лицом оборудование, только при наличии положительного решения общего собрания собственников по данным вопросам, если это не нарушает

права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Согласно представленным протоколам внеочередных общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому», собственниками принято решение о сдаче в аренду общего имущества и о поручении данным управляющим компаниям заключить договоры о сдаче в аренду общего имущества собственников помещений в данных многоквартирных домах.

При этом, ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» указало Комиссии об отсутствии решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении данных организаций, относительно конкретных условий договоров об использовании общего имущества собственников помещений в данных многоквартирных домах, в том числе касательно вопросов установления, увеличения стоимости услуг по предоставлению конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах, находящихся в управлении данных организаций, антенн связи и другого оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы».

Более того, ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» пояснили, что стоимость на вышеуказанные услуги установлены управляющими компаниями самостоятельно.

Согласно представленной информации, ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» мнение собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении данных организаций, по установлению стоимости услуг по предоставлению конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах, находящихся в управлении данных организаций, антенн связи и другого оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы», не изучалось.

Кроме того, решения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому», по вопросам демонтажа установленного оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы», в случае отказа выполнения обязательств ОАО «Мобильные ТелеСистемы» по заключенным договорам, а именно – в части оплаты услуг по установленным управляющим организациям ценам (как указано в письме от 04.12.2013 №01-11/2529 ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» и в письме от 04.12.2013 №01-11/76 ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому»), согласно представленной информации также отсутствуют.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что у ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по

многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» при принятии решения об установлении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости услуг по предоставлению конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах антенн связи и другого оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы», увеличении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости указанных услуг и в последующем применении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости данных услуг, отсутствовали соответствующие полномочия.

Кроме того, согласно опросу 65 абонентов, проживающих в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому», проведенному ОАО «Мобильные ТелеСистемы» по выборочному принципу, на вопросы о том, известно ли им о повышении управляющей компанией стоимости размещения в подъездах оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы», согласовывала ли управляющая компания с абонентами решение о повышении данной стоимости и проводила ли она собрание собственников помещений в многоквартирном доме по данному вопросу, указанные абоненты пояснили, что им о данном повышении стоимости не известно, указанное решение управляющая компания с ними не согласовывала, собрание собственников помещений в многоквартирном доме по данному вопросу не проводила. Также, данные абоненты указали, что не согласны с повышением стоимости размещения в подъездах оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы».

Таким образом, исходя из вышеизложенного, указанные действия ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» противоречат пункту 4 части 1.1 статьи 161 ЖК РФ и могут привести к нарушению не только прав оператора связи, но и прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах, заключивших договоры с оператором связи на оказание им услуг связи.

Кроме того, по результатам анализа представленных документов Комиссией установлено, что ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» в калькуляцию на возмещение затрат по предоставлению конструктивных элементов здания для размещения оборудования включает стоимость капитального ремонта мягкой кровли, заделку отверстий, гнезд и борозд в стенах и перегородках.

Как следует из пояснений ответчиков, ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» произвело соразмерное увеличение стоимости услуг по предоставлению конструктивных элементов зданий, в связи с увеличением износа конструктивных элементов зданий и постоянной эксплуатацией объектов общего имущества многоквартирных домов операторами связи.

При этом, согласно вышепоименованным договорам, заключенным ОАО «Мобильные ТелеСистемы» с ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому», ОАО «Мобильные ТелеСистемы» обязано «своевременно за свой счет производить текущий ремонт участков кровли, включающих площадь установки оборудования (с учетом мест крепления оборудования); при проведении ремонтных работ исключить затопление чердачного помещения и квартир жильцов атмосферными осадками, в противном случае за счет собственных средств возместить причиненный ущерб; содержать место объекта, используемого для установки оборудования, в полной исправности и образцовом санитарном состоянии в соответствии с противопожарными и природоохранительными требованиями».

Согласно сведениям, представленным ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому», инженеры технического надзора данных организаций осуществляют:

- контроль за ходом монтажа оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы»;
- проводят ежегодные осенние и весенние осмотры общего имущества собственников многоквартирных домов по каждому дому;
- проводят осмотры смонтированного оборудования по жалобам и заявлениям на ненадлежащее содержание ОАО «Мобильные ТелеСистемы» своего оборудования;
- выдают предписания ОАО «Мобильные ТелеСистемы» на устранение выявленных замечаний.

Таким образом, исходя из представленных документов и сведений Комиссией установлено, что в случае необходимости, ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» могут производить контроль за соблюдением (не соблюдением) ОАО «Мобильные ТелеСистемы» предусмотренных вышепоименованными договорами обязанностей по производству текущего ремонта участков кровли, включающих площадь установки оборудования, возложенных на него вышепоименованными договорами, и выдавать ОАО «Мобильные ТелеСистемы» предписания на устранение замечаний, в случае их выявления.

При этом, ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» представило письма и предписание, направленные в адрес ОАО «Мобильные ТелеСистемы», с указанием на необходимость привести в порядок телевизионные и Интернет кабели, и иное оборудование ОАО «Мобильные ТелеСистемы», расположенные в многоквартирных домах, находящихся в управлении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому».

Однако, как установлено Комиссией, данные письма и предписание направлены в

адрес ОАО «Мобильные ТелеСистемы» в период март – июнь 2014 года, в то время, как ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» включили стоимость капитального ремонта мягкой кровли, заделку отверстий, гнезд и борозд в стенах и перегородках в калькуляцию на возмещение затрат по предоставлению конструктивных элементов здания для размещения оборудования еще в 2013 году.

При этом, в вышеуказанных письмах и предписании, направленных ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» не указало на конкретные положения норм и правил (в том числе на «Правила и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170), которые были нарушены ОАО «Мобильные ТелеСистемы».

Вышеизложенное указывает на то, что на ОАО «Мобильные ТелеСистемы» уже возложена обязанность по текущему ремонту участка кровли, включающего площадь установки оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы», однако, ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» включает указанные затраты в стоимость услуг по предоставлению конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах антенн связи и другого оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы».

В соответствии с пунктами 3.25, 3.26, 3.28 «Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по установлению доминирующего положения хозяйствующего субъекта при рассмотрении заявлений, материалов, дел о нарушении антимонопольного законодательства и при осуществлении государственного контроля за экономической концентрацией», утверждённого приказом ФАС России от 25.05.2012 № 345, Комиссия, учитывая документы и информацию, полученные в ходе рассмотрения дела № 3-1/48 о нарушении антимонопольного законодательства, служебные письма отдела контроля экономической концентрации Хабаровского УФАС России, в том числе на возражения ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» на проведенный Хабаровским УФАС России анализ состояния конкуренции, принимает решение об установлении, в соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», доминирующего положения на рынке услуг по предоставлению общего имущества в многоквартирном доме для размещения средств связи (телекоммуникационного оборудования, линий связи и т.п.) в географических границах, ограниченных расположением домов (каждый из которых является отдельным локальным рынком), на территории г. Комсомольска-на-Амуре, ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» с долей 100 %, ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» с долей 100 % и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» с долей 100 %.

Частью 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет на совершение действий (бездействие)

занимающим доминирующее положение хозяйствующим субъектом, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц.

С учетом вышеизложенного, Комиссия констатирует, что вышеуказанные действия ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому», выразившиеся в установлении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости услуг по предоставлению конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах антенн связи и другого оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы», увеличении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости указанных услуг и в последующем применении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости данных услуг, могут привести к ущемлению интересов ОАО «Мобильные ТелеСистемы» и абонентов ОАО «Мобильные ТелеСистемы», проживающих в многоквартирных домах, находящихся в управлении указанных организаций, а также к ограничению конкуренции, что свидетельствует о нарушении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Вышеперечисленное свидетельствует о том, что хозяйствующие субъекты, занимающие доминирующее положение на рынке услуг по предоставлению общего имущества в многоквартирном доме для размещения средств связи (телекоммуникационного оборудования, линий связи и т.п.) - ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» - и возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых действующим законодательством предусмотрена ответственность, но не приняли все зависящие от него меры по их соблюдению.

На основании изложенного, Комиссией установлено наличие вины в вышеуказанных действиях ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому».

При этом, согласно пункту 4 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», исходя из системного толкования положений статьи 10 Гражданского Кодекса РФ и статей 3 и 10 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», для квалификации действий (бездействия) как злоупотребления доминирующим положением достаточно наличия (или угрозы наступления) любого из перечисленных последствий, а именно: недопущения, ограничения, устранения конкуренции или ущемления интересов других лиц. Также антимонопольный орган вправе признать нарушением антимонопольного законодательства и иные действия (бездействие), кроме установленных частью 1

статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку приведенный в названной части перечень не является исчерпывающим. При этом, оценивая такие действия (бездействие) как злоупотребление доминирующим положением, следует учитывать положения статьи 10 ГК РФ, части 2 статьи 10, части 1 статьи 13 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», и, в частности, определять, были совершены данные действия в допустимых пределах осуществления гражданских прав либо ими налагаются на контрагентов неразумные ограничения или ставятся необоснованные условия реализации контрагентами своих прав.

В ходе рассмотрения дела № 3-1/48 о нарушении антимонопольного законодательства ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» не были представлены доказательства того, что их действия могут быть признаны допустимыми в соответствии с требованиями части 1 статьи 13 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссией обстоятельств, свидетельствующих о допустимости вышеуказанных действий ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому», также установлено не было.

Учитывая изложенное, Комиссией сделан вывод о наличии оснований для выдачи ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» предписаний о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Установить доминирующее положение на рынке услуг по предоставлению общего имущества в многоквартирном доме для размещения средств связи (телекоммуникационного оборудования, линий связи и т.п.) в географических границах, ограниченных расположением домов (каждый из которых является отдельным локальным рынком), на территории г.Комсомольска-на-Амуре, ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» с долей 100 %, ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» с долей 100 % и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» с долей 100 %.

2. Признать ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» нарушившими часть 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в установлении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному

дому» стоимости услуг по предоставлению конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах антенн связи и другого оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы», увеличении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости указанных услуг и в последующем применении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости данных услуг.

3. Выдать ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому», ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» и ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

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

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.6. статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 10

«06» ноября 2014 год

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дел 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 Решения № 27 от 06.11.2014 по делу № 3-1/48 о нарушении ООО «Управляющая компания «Служба заказчика по многоквартирному дому» (г.Комсомольск-на-Амуре, ул.Лесная, д.2/2, ИНН 2703048296) (далее – ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому») части 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1.ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» в срок до 08 декабря 2014 года прекратить нарушение части 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в установлении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости услуг по предоставлению конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах антенн связи и другого оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы», увеличении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости указанных услуг и в последующем применении ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости данных услуг.

2.Во исполнение пункта 1 настоящего предписания ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» прекратить применение стоимости услуг по предоставлению конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах, находящихся в управлении данной организации, антенн связи и другого оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы», установленной Приказом ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» №35 от 01.07.2013, и, при наличии обстоятельств, аналогичным обстоятельствам, установленным Решением Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю №27 от 06.11.2014, не допускать применения стоимости указанных услуг (за исключением случаев и оснований, предусмотренных действующим законодательством).

3.ООО «УК «Служба заказчика по многоквартирному дому» в срок до 11 декабря 2014 года сообщить об исполнении настоящего предписания с приложением соответствующих подтверждающих документов.

ПРЕДПИСАНИЕ № 11

«06» ноября 2014 год

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дел 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 Решения № 27 от 06.11.2014 по делу № 3-1/48 о нарушении ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» (г.Комсомольск-на-Амуре, ул.Лесная, д.2/2, ИНН 2703060825) (далее – ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому») части 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

- 1.**ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» в срок до 08 декабря 2014 года прекратить нарушение части 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в установлении ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости услуг по предоставлению конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах антенн связи и другого оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы» и в последующем применении ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости данных услуг.
- 2.**Во исполнение пункта 1 настоящего предписания ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» прекратить применение стоимости услуг по предоставлению конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах, находящихся в управлении данной организации, антенн связи и другого оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы», установленной Приказом ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» №34/1 от 01.07.2013, и, при наличии обстоятельств, аналогичным обстоятельствам, установленным Решением Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю № 27 от 06.11.2014, не допускать применения стоимости указанных услуг (за исключением случаев и оснований, предусмотренных действующим законодательством).
- 3.**ООО «Служба заказчика по многоквартирному дому» в срок до 11 декабря 2014 года сообщить об исполнении настоящего предписания с приложением соответствующих подтверждающих документов.

ПРЕДПИСАНИЕ № 12

«06» ноября 2014 год

г. Хабаровск

краю по рассмотрению дел 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 Решения № 27 от 06.11.2014 по делу № 3-1/48 о нарушении ООО «Управляющая организация «Служба заказчика по многоквартирному дому» (г.Комсомольск-на-Амуре, пр.Первостроителей, д.21, ИНН 2703076166) (далее – ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому») части 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

- 1.** ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» в срок до 08 декабря 2014 года прекратить нарушение части 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в установлении ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости услуг по предоставлению конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах антенн связи и другого оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы» и в последующем применении ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» стоимости данных услуг.
- 2.** Во исполнение пункта 1 настоящего предписания ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» прекратить применение стоимости услуг по предоставлению конструктивных элементов здания (крыши) для размещения на многоквартирных домах, находящихся в управлении данной организации, антенн связи и другого оборудования ОАО «Мобильные ТелеСистемы», установленной Приказом ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» №5 от 01.01.2014, и, при наличии обстоятельств, аналогичным обстоятельствам, установленным Решением Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю №27 от 06.11.2014, не допускать применения стоимости указанных услуг (за исключением случаев и оснований, предусмотренных действующим законодательством).
- 3.** ООО «УО «Служба заказчика по многоквартирному дому» в срок до 11 декабря 2014 года сообщить об исполнении настоящего предписания с приложением соответствующих подтверждающих документов.