

ФЕДЕРАЛЬНАЯ АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ

по Владимирской области

ул. Большая Московская, д. 1, г. Владимир, 600000 тел./ факс (4922) 53-14-53

e-mail: to33@fas.gov.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № К-364-02/2015

Резолютивная часть решения оглашена: 29 июня 2015 года.

Решение в полном объеме изготовлено: 09 июля 2015 года.

Комиссия Владимирского УФАС России в составе:

(-----) - заместителя руководителя Управления, (председателя комиссии);

(-----) – начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и органов власти (члена комиссии);

(-----) – заместителя начальника отдела контроля антимонопольного законодательства и органов власти (члена комиссии);

в присутствии представителей:

заявителя: ООО «КовровТелеком»: (-----), (приказ № 1/310512Д от 31.05.2012 года по «КовровТелеком» о продлении полномочий в должности директора на следующий пятилетний срок с 01.06.2012), (-----) (по доверенности от 01.01.2014 года № 77-002-А, сроком действия на три года); ответчика: ТСЖ «Строителей, 28»: (-----) , (по доверенности от 16.06.2015 года, б/н, сроком действия на один год)

рассмотрев дело № К-364-02/2015, возбужденного в отношении ТСЖ «Строителей 28» (ИНН 3305712872, ОГРН 1113332006633, г. Ковров, ул. Строителей, д.28, кв.125) возбужденному и рассматриваемому по признакам нарушения пункта 9 части 1 статьи 10, части 5 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», руководствуясь частью 1 статьи 10, частью 5 статьи 11, статьей 23, частью 1, 2 статьи 39, частью 1 статьи 41, частями 1, 2 статьи 49 Закона о защите конкуренции», комиссия

УСТАНОВИЛА:

22.04.2015 в адрес Управления Федеральной антимонопольной службы по Владимирской области поступила жалоба от ООО «Ковровская телекоммуникационная компания (далее по тексту также ООО «КовровТелеком», заявитель) на действия ТСЖ «Строителей 28» (далее по тексту также ТСЖ, ответчик) выразившихся в отказе обеспечения доступа сотрудников ООО «КовровТелеком» к собственной сети электросвязи и местам общего пользования в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ковров, ул. Строителей, д.28, доступ к которым необходим в целях оказания услуг связи собственникам помещений в указанном доме. Указанное ТСЖ является обслуживающей организацией дома № 28 по ул.Строителей г, Коврова.

В рамках рассмотрения настоящего дела, возбужденного Приказом Владимирского УФАС России 20.05.2015 № 120, на основании указанной жалобы установлено следующее.

06.03.2014г. председателем ТСЖ «Строителей 28» Золотаревой О.В. в адрес ООО «Ковровская телекоммуникационная компания» было сделано предложение в устной форме о заключении возмездного договора аренды общего имущества собственников помещений многоквартирного дома для размещения телекоммуникационного оборудования кабельных линий связи с приложением бланка соответствующего договора № б/н от 01.09.2011 года.

Не согласившись с данным предложением ООО «КовровТелеком» направило в адрес ТСЖ «Строителей 28» письмо со встречными предложениями.

10.07.2014 в адрес ООО «КовровТелеком» от ТСЖ «Строителей 28» поступило письмо, согласно которому работы, проводимые на общем имуществе многоквартирного дома №28 по ул. Строителей в г. Коврове должны проводиться Обществом только по предварительной письменной заявке.

С 21.03.2015г. по указанию председателя ТСЖ «Строителей 28» соответствующие коммунальные службы ТСЖ «Строителей 28» перестали обеспечивать доступ сотрудников ООО «КовровТелеком» к сети электросвязи Общества и местам общего пользования многоквартирного дома №28 по ул. Строителей в г. Коврове, доступ к которым необходим в целях оказания услуг связи собственникам помещений в указанном доме.

Ввиду необходимости текущего обслуживания сети электросвязи, реконструкции, модернизации, ремонта и проведения иных работ на основании поступающих от абонентов-собственников помещений в доме заявок, а также исключения отказов в заключении договоров на оказание услуг связи в доме № 28 по ул. Строителей, в адрес ТСЖ «Строителей, 28» заявителем было направлено письмо от 08.04.2015 года № 3-080415 об обеспечении доступа, в ответ на которое 08.04.2015 года письмом № 334 ТСЖ «Строителей, 28» направило ООО «КовровТелеком» требование произвести демонтаж всего оборудования, расположенного на общем имуществе обслуживаемого дома.

Согласно протоколу № 9 собрания членов правления ТСЖ «Строителей 28» от 14.08.2013 Золотарёва О.В. избрана председателем правления ТСЖ «Строителей 28».

ООО «КовровТелеком» имеет договоры о предоставлении телекоммуникационных услуг с абонентами, проживающими в рассматриваемом доме.

Правовые основы деятельности в области связи на территории Российской Федерации и на находящихся под юрисдикцией Российской Федерации территориях полномочия органов государственной власти в области связи, а также права и обязанности лиц, участвующих в указанной деятельности или пользующихся услугами связи, определяет Федеральный [закон](#) от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» (далее – Закон о связи).

В соответствии с [пунктом 14 статьи 2](#) Закона о связи под организацией связи понимается юридическое лицо, осуществляющее деятельность в области связи в качестве основного вида деятельности.

Согласно [статье 44](#) Закона о связи на территории Российской Федерации услуги связи оказываются операторами связи пользователям услугами связи на основании договора об оказании услуг связи, заключенного в соответствии с гражданским законодательством и правилами оказания услуг связи.

В [статье 45](#) Закона о связи предусмотрено, что договор об оказании услуг связи, заключаемый с гражданами, является публичным договором. Условия такого договора должны соответствовать правилам оказания услуг связи.

В силу [статьи 46](#) Закона о связи оператор связи обязан оказывать пользователям услугами связи услуги связи в соответствии с законодательством Российской Федерации, национальными стандартами, техническими нормами и правилами, лицензией, а также договором об оказании услуг связи.

В [статье 426](#) Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что публичным договором признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжения, медицинское, гостиничное обслуживание и т.п.).

Коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении заключения публичного договора, кроме случаев, предусмотренных законом и иными правовыми актами.

Установлено, что на основании лицензий Федеральной службы по надзору в сфере связи № 85903, 85904, 86727 ООО "КовровТелеком" является оператором связи и предоставляет услуги связи (доступ в Интернет и цифровое кабельное телевидение) в городе Коврове Владимирской области.

Пунктом 9 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции установлен запрет на совершение хозяйствующим субъектом, занимающим доминирующее положение на конкретном товарном рынке, действий (бездействия), результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц, а именно создание препятствий доступу на товарный рынок или выходу из товарного рынка другим хозяйствующим субъектам.

В силу абзаца 2 пункта 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 Российской Федерации и статьями 3 и 10 Закона 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 или ущемления интересов других лиц. В отношении действий (бездействия), прямо поименованных в части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, наличие или угроза наступления соответствующих последствий предполагается и не требует доказывания антимонопольным органом.

В силу части 1 статьи 5 Закона о защите конкуренции доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта (группы лиц) или нескольких хозяйствующих субъектов (групп лиц) на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту (группе лиц) или таким хозяйствующим субъектам (группам лиц) возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке, и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) затруднять доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам.

Согласно пункту 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В соответствии с частью 5 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее одного года.

С учетом изложенного, ТСЖ «Строителей, 28» занимает доминирующее положение на рынке управления многоквартирными домами, поскольку Общество является единственным хозяйствующим субъектом, предоставляющим доступ к местам общего пользования для размещения оборудования связи, технические помещения, расположенные в доме № 28 по ул. Строителей в городе Коврове Владимирской области и оказывает решающее влияние на условия доступа и использования таких помещений (общего имущества в многоквартирном доме). Данный вывод подтверждается аналитическим отчетом и позицией судов Российской Федерации (в том числе: Постановление Первого Арбитражного апелляционного суда от 24 марта 2015 года по делу № А11-3706/2014,

Постановление Первого Арбитражного апелляционного суда от 06 октября 2014 года по делу № А11-3705/2014, Постановление Седьмого Арбитражного апелляционного суда от 11 марта 2014 года по делу № А45-17810/2013, Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16 апреля 2012 года по делу № А75-5016/2011, Постановление Седьмого Арбитражного апелляционного суда от 27 августа 2014 года по делу № А45-16026/2013). Таким образом, на действия (бездействия) ТСЖ «Строителей, 28» распространяются запреты, установленные частью 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с [пунктом 5.6.24](#) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от

27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170), к обязанностям организаций по обслуживанию жилищного фонда отнесено обеспечение беспрепятственного допуска работников предприятий связи на крыши и чердачные помещения.

[Правила](#) № 170 являются нормативным правовым актом, обладающим всеми характерными признаками (общеобязательность, формальная определенность и т.п.) и соответствующим [постановлению](#) Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 № 1009 "Об утверждении Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации". В том числе [Правила](#) и нормы технической эксплуатации жилищного фонда зарегистрированы в Министерстве юстиции Российской Федерации 15.10.2003 № 5176.

Следовательно, ТСЖ «Строителей, 28» обязано выполнить [Правила](#) № 170 и обеспечить допуск работников предприятий связи на крыши и чердачные помещения. При этом не имеет правового значения решение собственников рассматриваемого дома о выборе в качестве способа управления, в данном случае - управление товариществом.

Изложенные правовые подходы определены также в указанных выше судебных актах.

На основании изложенного, комиссия приходит к выводу, что ТСЖ «Строителей, 28» допустило нарушение пункта 9 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, создав препятствия доступу ООО «КовровТелеком» к местам общего пользования в многоквартирном жилом доме № 28 по ул. Строителей г. Коврова Владимирской области.

Согласно [части 5 статьи 11](#) Закона о защите конкуренции физическим лицам, коммерческим организациям и некоммерческим организациям запрещается осуществлять координацию экономической деятельности хозяйствующих субъектов, если такая координация приводит к любому из последствий, которые указаны в [частях 1 - 3](#) этой статьи, которые не могут быть признаны допустимыми в соответствии со [статьями 12](#) и [13](#) Закона о защите конкуренции или которые не предусмотрены федеральными законами.

Согласно [части 1 статьи 11](#) Закона о защите конкуренции признаются картелем и запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами-конкурентами, то есть между хозяйствующими субъектами, осуществляющими продажу товаров на одном товарном рынке, если такие соглашения приводят или могут привести к: 1) установлению или поддержанию цен (тарифов), скидок, надбавок (доплат) и (или) наценок; 2) повышению, снижению или поддержанию цен на торгах; 3) разделу товарного рынка по территориальному принципу, объему продажи или покупки товаров, ассортименту реализуемых товаров либо составу продавцов или покупателей (заказчиков); 4) сокращению или прекращению производства товаров; 5) отказу от заключения договоров с определенными продавцами или покупателями (заказчиками).

В соответствии с [частью 2 статьи 11](#) Закона о защите конкуренции запрещаются "вертикальные" соглашения между хозяйствующими субъектами (за исключением "вертикальных" соглашений, которые признаются допустимыми в соответствии со [статьей 12](#) данного закона), если: 1) такие соглашения приводят или могут

привести к установлению цены перепродажи товара, за исключением случая, если продавец устанавливает для покупателя максимальную цену перепродажи товара; 2) такими соглашениями предусмотрено обязательство покупателя не продавать товар хозяйствующего субъекта, который является конкурентом продавца. Данный запрет не распространяется на соглашения об организации покупателем продажи товаров под товарным знаком либо иным средством индивидуализации продавца или производителя.

В соответствии с [пунктом 14 статьи 4](#) Закона о защите конкуренции под координацией экономической деятельности понимается согласование действий хозяйствующих субъектов третьим лицом, не входящим в одну группу лиц ни с одним из таких хозяйствующих субъектов и не осуществляющих деятельность на одном товарном рынке, на котором осуществляется согласование действий хозяйствующих субъектов.

В соответствии со [ст. 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе: 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. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим [Кодексом](#) и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с [ч. 1 ст. 135](#) ЖК РФ товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном жилом доме, а в случаях, указанных в [ч. 2 ст. 136](#) настоящего Кодекса, имуществом собственником помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществлению деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимися в соответствии с настоящим [Кодексом](#) помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов. При этом любая направленная на достижение целей управления МКД

деятельность товарищества собственником жилья, в том числе и его взаимодействие с третьими лицами, полностью компенсируется и достаточно вознаграждается вносимой собственниками жилых помещений платой за жилое помещение ([ст. 154.](#) [п. 1 ст. 156,](#) [п. 3 ч. 3 ст. 162](#) ЖК РФ).

[Пунктом 6 ст. 138](#) ЖК РФ установлена обязанность ТСЖ обеспечивать соблюдение правил и законных интересов собственников помещений в МКД при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, а в силу [п. 8 данной статьи](#) ТСЖ обязано представлять законные интересы собственников помещений в МКД, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (ред. от 06.05.2011) утверждены [Правила](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме и [Правила](#) изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее - Правила содержания общего имущества).

Согласно [п. 7](#) Правил содержания общего имущества в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая, в том числе, из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с [п. 8](#) Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

[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 [п. 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 и к ТСЖ 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 данными собственниками услугами связи выбранного этими

собственниками оператора связи. Товарищество собственников жилья не вправе совершать действия, которые препятствуют собственникам помещений в многоквартирном доме в реализации их права на пользование общим имуществом в многоквартирном доме. В связи с чем, товарищество не имеет права извлекать доходы от использования не принадлежащего ему имущества, правоммерным выгодоприобретателем от такого рода деятельности могут быть только собственники помещений в многоквартирном доме. Следовательно, товарищество не вправе выдвигать выбранному этим собственником оператору связи требование о заключении с ней возмездного договора в качестве условия предоставления этому оператору связи доступа к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе, для размещения и обслуживания на нем оборудования связи.

Данные действия товарищества свидетельствуют о его стремлении регулировать рынок телематических услуг связи на подведомственной территории путем определения участников данного рынка.

Поскольку стоимость услуги связи формируется из затрат оператора связи, в том числе от затрат, связанных с размещением линий связи до пользовательского (оконечного) оборудования потребителя, требования товарищества оформить с ТСЖ отношения 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, приводит к повышению размера платы за услуги связи в этом многоквартирном доме за счет включения в нее операторами связи соответствующей части платы за размещение средств связи, а также приводит (может привести) к отказам операторов связи от заключения публичного договора с абонентами в этом многоквартирном доме в связи с экономической нецелесообразностью несения таких затрат.

Сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц на товарном рынке, рост цены товара, не связанные с соответствующими изменениями, являются признаками ограничения конкуренции, предусмотренные [п. 17 ст. 4](#) Закона о защите конкуренции, в связи с чем, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о нарушении товариществом [ч. 5 ст. 11](#) Закона о защите конкуренции. Данная правовая позиция подтверждается также и решениями судов Российской Федерации (в том числе: Постановление Седьмого Арбитражного апелляционного суда от 11 марта 2014 года по делу № А45-17810/2013, Постановление Семнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 05 февраля 2014 года по делу № А60-27273/2013).

Таким образом, выставление ответчиком требования в адрес ООО «Ковров Телеком» оформления отношений по поводу размещения оборудования возмездным договором, предусматривающим взимание с оператора связи платы является нарушением части 5 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, руководствуясь частью 1 статьи 10, частью 5 статьи 11, статьей 23, частями 1, 2 статьи 39, частью 1 статьи 41, частями 1, 2 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ТСЖ «Строителей, 28» (ИНН 3305712872, ОГРН 1113332006633 ул. Строителей, д. 28, кв. 125 г. Ковров, Владимирская область, 601911) нарушение пункта 9 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выразившегося в создании препятствий доступу ООО «КовровТелеком» в к местам общего пользования в многоквартирном жилом доме № 28 по ул. Строителей г. Коврова.
2. Признать в действиях ТСЖ «Строителей, 28» (ИНН 3305712872, ОГРН 1113332006633 ул. Строителей, д. 28, кв. 125 г. Ковров, Владимирская область, 601911) нарушение части 5 статьи 11 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в выставлении требования ООО «КовровТелеком» оформления отношений по поводу размещения оборудования возмездным договором, предусматривающим взимание с оператора связи платы.
3. Выдать ТСЖ «Строителей, 28» предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства путем:
 3. обеспечения доступа ООО «КовровТелеком» к местам общего пользования в многоквартирном жилом доме № 28 по ул. Строителей г. Коврова,
 3. прекращения предъявления требований к ООО «КовровТелеком» о заключении возмездного договора по поводу размещения оборудования.

Председатель Комиссии

(-----)

Члены Комиссии

(-----)

(-----)

В соответствии со статьей 52 Федерального закона «О защите конкуренции» настоящее решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его вынесения.