

## РЕШЕНИЕ № 29

Резолютивная часть решения оглашена 02 декабря 2013 года.

Решение в полном объеме изготовлено 16 декабря 2013 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в присутствии представителей ЗАО «Рэдком-Интернет» и ТСЖ «Амур», рассмотрев дело № 3-1/28 по признакам нарушения ТСЖ «Амур» (680013, г. Хабаровск, ул. Рабочий городок, 4-б) 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 ЗАО «Рэдком-Интернет» на действия ТСЖ «Амур» по увеличению размера арендной платы и направлению в адрес ЗАО «Рэдком-Интернет» «уведомления об освобождении помещения» (вх. № 120 от 15.02.2013).

В ходе рассмотрения заявления ЗАО «Рэдком-Интернет» и приложенных к нему документов Хабаровским УФАС России установлено следующее.

Между ЗАО «Рэдком-Интернет» и ТСЖ «Амур» 30.12.2006 заключен договор аренды № 12/9, в соответствии с предметом которого (пункт 1.1 договора) Арендодатель (ТСЖ «Амур») обязуется предоставить Арендатору (ЗАО «Рэдком-Интернет») во временное пользование за плату помещения, расположенные по адресу: г. Хабаровск, пер. Холмский 2, 2а, 4б, 4в, согласно схемы, прилагаемой к настоящему договору (далее Объект), а Арендатор обязуется принять Объект, использовать его по прямому назначению и своевременно уплачивать арендную плату в порядке и на условиях, определенных настоящим договором. Общая суммарная площадь арендуемых помещений составляет 12 кв. метров.

В соответствии с пунктом 5.1 договора арендная плата за 1 квадратный метр арендуемой площади составляет 708,00 руб.

Дополнительным соглашением № 1 к указанному договору от 01.07.2008 стороны изменили редакцию пункта 1.1 договора путем изменения адресов Объекта на ул. Рабочий городок, 4, 4б, 6, 6а; установили срок действия договора – до 31 декабря 2008 года, а также редакцию пункта 5.1 договора в части установления величины арендной платы в размере 950,00 рублей за кв. метр в месяц.

В дальнейшем дополнительные соглашения, устанавливающие срок действия договора аренды, сторонами не заключались.

Как следует из заявления ЗАО «Рэдком-Интернет», письмом № 19 от 19.09.2012 ТСЖ

«Амур» известило ЗАО «Рэдком-Интернет» о том, что с 01.03.2012 размер арендной платы увеличен и об имеющейся у ЗАО «Рэдком-Интернет» задолженности по арендной плате в сумме 39600 рублей.

Письмами № 564 от 04.10.2012 и № 717 от 26.11.2012 ЗАО «Рэдком-Интернет» просило ТСЖ «Амур» предоставить расчет затрат, повлекших за собой увеличение арендной платы и предлагало оставить стоимость арендной платы за 1 кв. метр в размере 950,00 рублей в месяц.

Однако на указанные письма ЗАО «Рэдком-Интернет» ТСЖ «Амур» не направляло ответов.

При этом к заявлению ЗАО «Рэдком-Интернет» приложена копия Отчета ООО «Оценочная компания «Вариант» об оценке рыночной стоимости ставки аренды объектов недвижимости, согласно которому рыночная стоимость ставки аренды нежилого функционального помещения общей площадью 4,10 кв.м., расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Рабочий городок, 4-б (мусоросборочная камера 2-го подъезда) оставляет 500 руб./месяц.

Кроме того, 15.02.2013 (вх. № 120) ЗАО «Рэдком-Интернет» получено «уведомление об освобождении помещения», которым ТСЖ «Амур» сообщает, что «исходя из условий пункта 4.1 договора срок действия настоящего договора – 31 декабря 2008 года. В связи с чем, на сегодняшний день договор закончил свое действие. Так как вышеуказанные помещения в настоящее время находятся в Вашем распоряжении без правовых оснований, а также в связи с Вашим отказом от оплаты помещений по установленной собранием собственников жилья цене, просим освободить занимаемые помещения до 31 марта 2013 года и передать их по акту приема-передачи».

Не согласившись с действиями ТСЖ «Амур» по увеличению арендной платы, а также направлению «уведомления об освобождении помещения», ЗАО «Рэдком-Интернет» обратилось в Хабаровское УФАС России.

Хабаровским УФАС России приказом от 17.05.2013 № 277 возбуждено дело № 3-1/28 о нарушении антимонопольного законодательства и создана Комиссия по рассмотрению дела № 3-1/28.

В ходе рассмотрения материалов дела Комиссией установлено следующее.

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 (далее Регламент), Комиссия, учитывая документы и информацию, полученные в ходе рассмотрения дела № 3-1/28 о нарушении антимонопольного законодательства, служебные письма отдела контроля экономической концентрации Хабаровского УФАС России, в том числе на возражения ТСЖ «Амур» 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 в аренду (наем) нежилого недвижимого имущества для размещения средств связи на территории, ограниченной расположением домов (каждый из которых является отдельным локальным рынком) по адресам: г. Хабаровск, ул. Рабочий городок, 4, 4-б, 6, 6-а, ТСЖ «Амур» 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.

В соответствии с протоколами общего собрания домовладельцев многоквартирного жилого дома по пер. Холмский, 4-б (от 02.12.2006), по пер. Холмскому, 4-в (от 09.12.2006), пер. Холмскому, 2 и пер. Холмскому, 2-а (от 16.12.2006) собственниками жилья было принято решение о создании ТСЖ «Амур», в дальнейшем указанные объекты недвижимости изменили адрес на ул. Рабочий городок, 4, 4-б, 6, 6-а соответственно.

В соответствии со Свидетельством о государственной регистрации некоммерческой организации, ТСЖ «Амур» создано 15.01.2007, поставлено на налоговый учет 12.01.2007 г. (свидетельство серии 27, № 001101382).

Как следует из пояснений ЗАО «Рэдком-Интернет» и ТСЖ «Амур» Комиссии, на момент сдачи в эксплуатацию многоквартирных жилых домов по адресу: г. Хабаровск, пер. Холмский 2, 2а, 4б, 4в, по договоренности между ФГУП «ГУСС «Дальспецстрой» при Спецстрое России» и ЗАО «Рэдком-Интернет» для оказания жителям вышеназванных домов услуг телефонной связи, цифрового телевидения и интернета, ЗАО «Рэдком-Интернет» разместило оборудование связи в каждом из указанных домов. При этом под оборудованием связи понимаются узлы связи (включающие в себя маршрутизатор и коммутаторы сети передачи данных, а также выносной шлюз телефонной связи), и внутридомовые кабели, соединяющие узел связи оператора и оконечное оборудование клиентов – принимающие устройства, расположенные в квартире (далее оборудование, технические средства).

При этом сеть связи для вышеназванных жилых домов входит в состав единого комплекса телекоммуникации в микрорайоне ул. Рабочий городок – ул. Ленинградская в г. Хабаровске.

Между ЗАО «Рэдком-Интернет» и ТСЖ «Амур» 30.12.2006 заключен договор аренды № 12/9, в соответствии с предметом которого (пункт 1.1 договора) Арендодатель (ТСЖ «Амур») обязуется предоставить Арендатору (ЗАО «Рэдком-Интернет») во временное пользование за плату помещения, расположенные по адресу: г. Хабаровск, пер. Холмский 2, 2а, 4б, 4в согласно схемы, прилагаемой к настоящему договору (далее Объект), а Арендатор обязуется принять Объект, использовать его по прямому назначению и своевременно уплачивать арендную плату в порядке и на условиях, определенных настоящим договором. Общая суммарная площадь арендуемых помещений составляет 12 кв. метров.

В соответствии с пунктом 5.1 договора арендная плата за 1 квадратный метр арендуемой площади составляет 708,00 руб., в указанную плату входит уборка

прилегающей территории и обслуживание электросетей до границы раздела между Арендодателем и Арендатором. Плата за потребленную электрическую энергию оплачивается на основании показаний счетчика, установленного в щитовой Арендодателя.

Пунктом 4.1 договора установлено, что срок аренды – с момента предоставления Объекта по акту приема-передачи до 29.12.2007 г.; пунктом 4.3 установлено, что Арендатор, надлежащим образом исполнивший свои обязанности, по истечении срока договора имеет преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок.

Пунктом 4.4 договора установлено, что Арендодатель вправе досрочно расторгнуть договор (отказаться от его исполнения), а Арендатор обязан освободить и возвратить Объект по акту сдачи-приемки по следующим основаниям:

- если Арендатор использует объект в целом или в части не в соответствии с его назначением (не в соответствии с условиями заключенного сторонами договора);
- если Арендатор не внес арендной платы до 30 числа текущего месяца.

В соответствии с пунктом 4.5 договора настоящий договор может быть досрочно расторгнут по инициативе любой из сторон при условии предупреждения об этом другой стороны за 30 (тридцать) дней.

Дополнительным соглашением № 1 к указанному договору от 01.07.2008 стороны изменили редакцию пункта 1.1 договора путем изменения адресов Объекта на ул. Рабочий городок, 4, 4б, 6, 6а; установили срок действия договора – до 31 декабря 2008 года, а также редакцию пункта 5.1 договора в части установления величины арендной платы в размере 950,00 рублей за кв. метр в месяц.

В дальнейшем дополнительные соглашения, устанавливающие срок действия договора аренды, сторонами не заключались.

Таким образом, исходя из изложенного выше, Комиссия приходит к выводу о том, что между ТСЖ «Амур» и ЗАО «Рэдком-Интернет» договор аренды исполняется фактически - стороны не инициировали расторжение договора аренды, ТСЖ «Амур» в соответствии с пунктом 5.2 выставляет ЗАО «Рэдком-Интернет» соответствующие счета, ЗАО «Рэдком-Интернет» вносит арендную плату в соответствии с условиями договора аренды.

Как следует из заявления ЗАО «Рэдком-Интернет» и материалов дела № 3-1/28, 28.02.2012 ТСЖ «Амур» направило в адрес ЗАО «Рэдком-Интернет» подписанное ТСЖ «Амур» «Дополнительное соглашение к Договору аренды № 12/9 от 30 декабря 2006 года» от 28.02.2012, пунктом 1 которого установлено, что арендная плата за 1 квадратный метр арендуемой площади с 01 марта 2012 года составляет 1500 рублей 00 копеек.

Письмом от 03.04.2012 № 141-ТО, направленным в адрес ТСЖ «Амур», ЗАО «Рэдком-Интернет» не согласилось с условиями «Дополнительного соглашения...», предложенными ТСЖ «Амур» и предложило ТСЖ «Амур» сохранить существующую стоимость аренды помещений, в случае возникновения у ТСЖ «Амур» каких-либо дополнительных затрат, связанных с содержанием арендуемых

ЗАО «Рэдком-Интернет» помещений, - предоставить калькуляцию этих затрат. На письмо ЗАО «Рэдком-Интернет» от 03.04.2012 ТСЖ «Амур» не направило ответ.

Письмом № 19 от 19.09.2012 ТСЖ «Амур» известило ЗАО «Рэдком-Интернет» о том, что с 01.03.2012 размер арендной платы увеличен и об имеющейся у ЗАО «Рэдком-Интернет» задолженности по арендной плате в сумме 39600 рублей. При этом ЗАО «Рэдком-Интернет» предлагалось в срок до 20.09.2012 оплатить имеющуюся задолженность, в противном случае ТСЖ «Амур» будет вынуждено расторгнуть договор аренды (основание – п. 4.4 договора аренды № 12/9 от 30.12.2006).

Письмами № 564 от 04.10.2012 и № 717 от 26.11.2012 ЗАО «Рэдком-Интернет» просило ТСЖ «Амур» предоставить расчет затрат, повлекших за собой увеличение арендной платы и предлагало оставить стоимость арендной платы за 1 кв. метр в размере 950,00 рублей в месяц.

Однако на указанные письма ЗАО «Рэдком-Интернет» ТСЖ «Амур» не направляло ответов.

Как следует из письменных пояснений ТСЖ «Амур» Хабаровскому УФАС России (исх. № 8 от 29.03.2013), основанием увеличения арендной платы ЗАО «Рэдком-Интернет» является протокол № 1 заседания членов правления ТСЖ «Амур» от 28.02.2012, которым принято решение внести изменения в договоры аренды с имеющимися арендаторами нежилых помещений, а именно установить стоимость аренды за 1 кв. метр в сумме 1500 рублей.

Письмом № 34 от 10.07.2013 ТСЖ «Амур» также пояснило Комиссии, что решение о повышении стоимости арендной платы принято правлением ТСЖ «Амур» с учетом коэффициента инфляции и общего увеличения расходов на содержание общедомового имущества – расходы на содержание жилья и текущий ремонт на 1 кв. метр общей площади составил в 2007 году – 16 руб., в 2008 – 18,5 руб., в 2011 – 2012 – 33,85 руб.

Однако сведений о коэффициенте инфляции и взаимосвязи между коэффициентом инфляции, увеличением расходов на содержание общедомового имущества и увеличением величины арендной платы ТСЖ «Амур» Комиссии не представлено.

По результатам анализа действующего законодательства 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.

Пунктом 3 части 2 статьи 44 ЖК РФ определено, что к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами.

При этом пункт 3 части 44 ЖК РФ изложен в редакции Федерального закона от 27.09.2009 № 228-ФЗ, до вступления в силу названного Федерального закона в компетенцию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме указанный пункт включал принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

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.

Создание и деятельность товариществ собственников жилья, правовое положение членов товарищества собственников жилья регламентированы разделом VI ЖК РФ.

Частью 1 статьи 135 ЖК РФ определено, что товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 настоящего Кодекса, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся 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.

Статьей 137 ЖК РФ определены права товарищества собственников жилья, в том числе, право предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме, в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии со статьей 144 ЖК РФ, органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

Частью 1 статьи 145 ЖК РФ определено, что общее собрание членов товарищества собственников жилья является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном уставом товарищества.

Частью 2 статьи 145 ЖК РФ определена компетенция общего собрания членов товарищества собственников жилья. При этом пунктом 12 части 2 статьи 145 ЖК РФ до вступления в силу Федерального закона от 27.09.2009 № 228-ФЗ, к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относилось принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в многоквартирном доме.

Статьей 146 ЖК РФ определен порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Частью 1 статьи 147 ЖК РФ определено, что руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества; правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья. Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества (часть 4 статьи 147 ЖК РФ).

Статьей 148 ЖК РФ также определены обязанности правления товарищества собственников жилья.

Статьей 152 ЖК РФ определено, что для достижения целей, предусмотренных уставом, товарищество собственников жилья вправе заниматься хозяйственной деятельностью, в том числе сдавать в аренду, внаем части общего имущества в многоквартирном доме (пункт 3 части 2 статьи 152 ЖК РФ).

По результатам анализа вышеприведенных правовых норм Комиссия приходит к выводу, что в силу положений вышеприведенных статей ЖК РФ в случаях, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ «Амур» вправе предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме, принятие решений о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество, а также вопросы увеличения арендной платы, в многоквартирном доме отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, управляемых ТСЖ «Амур» и требует не менее 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах, управляемых ТСЖ «Амур», из чего следует, что при принятии решения о передаче общего имущества в пользование, а также увеличения арендной платы, в домах, которыми управляет ТСЖ «Амур», необходимо руководствоваться решением общего собрания собственников жилья как органа управления многоквартирным домом в целом.

Таким образом, ТСЖ «Амур» было вправе допустить оператора связи для

размещения узлов связи технических средств в многоквартирном доме и заключить с ним договор аренды общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащем на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, а также увеличения арендной платы по такому договору, только при наличии положительного решения общего собрания собственников по данному вопросу либо решения общего собрания членов товарищества собственников жилья (до вступления в силу Федерального закона от 27.09.2009 № 228-ФЗ).

Из материалов дела № 3-1/28 следует, что на момент заключения договора аренды № 12/9 от 30.12.2006 у ТСЖ «Амур» отсутствовало решение общего собрания членов ТСЖ «Амур» (собственников жилья), однако 29.09.2008 было проведено голосование общего собрания собственников ТСЖ «Амур», повесткой которого являлось, в том числе, принятие решения о передаче в пользование (аренду) общего имущества – технических помещений (мусорокамер). Согласно представленному ТСЖ «Амур» Протоколу об утверждении итогов голосования общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Хабаровск, ул. Рабочий городок, д. 4, 4А, 6, 6А, решение о передаче в пользование (аренду) общего имущества – технических помещений (мусорокамер) было принято 67,89 % голосов (от общего числа голосов лиц, принявших участие в общем собрании по вопросам повестки дня 74,21 %).

При этом Комиссия отмечает следующее.

Определением об отложении рассмотрения дела № 3-1/28 от 10.09.2013 Комиссия обязала ТСЖ «Амур» указать правовые основания (со ссылками на пункты, статьи нормативных правовых актов) возникновения полномочий ТСЖ «Амур» (правления ТСЖ «Амур») на принятие решений о сдаче в аренду собственного нежилого недвижимого имущества для размещения средств связи в многоквартирных домах, находящихся по адресу: г. Хабаровск, ул. Рабочий городок, 4, 4Б, 6, 6А, управление которыми осуществляет ТСЖ «Амур», заключении договоров аренды, а также на установление соответствующей арендной платы; пояснить (при наличии с приложением копий соответствующих документов), проводились ли общие собрания собственников жилья ТСЖ «Амур» по вопросу принятия решений о заключении договоров аренды общего имущества в многоквартирных домах, управление которыми осуществляет ТСЖ «Амур», установлении арендной платы либо делегировании соответствующих полномочий ТСЖ «Амур» (правлению ТСЖ «Амур»); копии документов, свидетельствующих о принятии правлением ТСЖ «Амур», общим собранием собственников жилья решения о предоставлении в аренду общего имущества в многоквартирных домах (по всем арендаторам).

ТСЖ «Амур» письмом № 63 от 09.10.2013 пояснило Комиссии, что сведений о проведении общих собраний собственников жилья по вопросам принятия решений о заключении договоров аренды общего имущества в многоквартирных домах, управление которыми осуществляет ТСЖ «Амур», установлении арендной платы либо делегировании соответствующих полномочий ТСЖ «Амур» не имеется.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу о том, что у членов правления ТСЖ «Амур» при принятии решения об увеличении арендной платы по нежилым помещениям до 1500 рублей за 1 кв. метр (протокол № 1 заседания членов правления ТСЖ «Амур» от 28.02.2012) отсутствовали соответствующие полномочия.



Также у ТСЖ «Амур» отсутствовали основания для направления в адрес ЗАО «Рэдком-Интернет» для подписания «Дополнительного соглашения к договору аренды № 12/9 от 30.12.2006» от 28.02.2012, которым установлено, что арендная плата за 1 квадратный метр арендуемой площади с 01 марта 2012 года составляет 1500 рублей.

Необходимо отметить следующее. Как следует из заявления ЗАО «Рэдком-Интернет», а также из пояснений представителей ЗАО «Рэдком-Интернет» в заседаниях Комиссии, результатом повышения ТСЖ «Амур» арендной платы за размещение ЗАО «Рэдком-Интернет» оборудования связи будет являться неминуемое повышение тарифов (плат) на оказываемые ЗАО «Рэдком-Интернет» услуги местной и внутризоновой телефонной связи, услуг доступа к сети Интернет, а также услуг цифрового телевидения (за счет включения в тариф компенсации расходов по увеличению арендной платы), для абонентов, проживающих в домах, расположенных по адресам: ул. Рабочий городок, 4, 4-б, 6 и 6-а.

Указанное позволяет Комиссии сделать вывод об угрозе наступления последствий в виде ущемления интересов абонентов ЗАО «Рэдком-Интернет», проживающих в домах, расположенных по адресам: ул. Рабочий городок, 4, 4-б, 6 и 6-а, в результате повышения ТСЖ «Амур» арендной платы за размещение ЗАО «Рэдком-Интернет» оборудования связи.

Кроме того, Комиссия отмечает, что увеличение ТСЖ «Амур» величины арендной платы для ЗАО «Рэдком-Интернет» могло повлечь за собой недополучение выручки (в связи с возможным отказом абонентов от пользования услугами ЗАО «Рэдком-Интернет», а также необходимости компенсировать расходы на увеличившуюся арендную плату из прибыли) и, соответственно, снижение (уменьшение) прибыли, что могло привести к ущемлению интересов ЗАО «Рэдком-Интернет», как коммерческой организации, преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности (в рамках статьи 50 Гражданского Кодекса Российской Федерации). Кроме того, увеличение ТСЖ «Амур» арендной платы для ЗАО «Рэдком-Интернет» и, как следствие, возможное увеличение стоимости (тарифа) оказываемых ЗАО «Рэдком-Интернет» услуг, как фактор, лишаящий конкурентного преимущества, могло привести к снижению конкурентоспособности ЗАО «Рэдком-Интернет» на соответствующем рынке.

Таким образом, Комиссией установлено, что действия ТСЖ «Амур» по увеличению арендной платы для ЗАО «Рэдком-Интернет», выразившиеся в принятии членами правления ТСЖ «Амур» 28.02.2012 решения об увеличении величины арендной платы до 1500 руб./кв.м, направлении в адрес ЗАО «Рэдком-Интернет» «Дополнительного соглашения к договору аренды № 12/9 от 30.12.2006» от 28.02.2012, а также исчислению арендной платы, подлежащей уплате ЗАО «Рэдком-Интернет», с 01.03.2012 из расчета 1500 руб/кв.м., могли привести к ущемлению интересов собственников жилья, расположенного по адресам: г. Хабаровск, ул. Рабочий городок, 4, 4-б, 6, 6-а, являющихся абонентами ЗАО «Рэдком-Интернет», а также к ущемлению интересов ЗАО «Рэдком-Интернет» что квалифицируется Комиссией как нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Комиссия также отмечает следующее.

В ходе рассмотрения дела № 3-1/28 о нарушении антимонопольного

законодательства, ТСЖ «Амур» письмом № 53 от 27.08.2013 пояснило Комиссии, что договор аренды № 12/9 от 30.12.2006 в настоящее время является действующим договором, договор действовал все время существования без каких-либо перерывов в период 2007 - 2013 гг., арендная плата по данному договору установлена дополнительным соглашением от 01.07.2008 в размере 950 рублей за 1 кв. метр, который (размер) действует по настоящее время, и будет действовать до его изменения в установленном законом порядке.

При этом к письму № 53 от 27.08.2013 ТСЖ «Амур» приложило копию «Акта сверки взаимных расчетов по состоянию на 29.07.2013 между ТСЖ «Амур» и ЗАО «Рэдком-Интернет», в соответствии с которым арендная плата рассчитывалась из расчета 950 рублей за 1 квадратный метр.

Однако, как следует из пояснений ЗАО «Рэдком-Интернет» (письмо №710 от 26.08.2013) ТСЖ «Амур» направило в адрес ЗАО «Рэдком-Интернет» «Акт сверки взаимных расчетов по состоянию на 30.06.2013 между ЗАО «Рэдком-Интернет» и ТСЖ «Амур», в соответствии с которым арендная плата рассчитывалась из расчета 1500 рублей за 1 квадратный метр.

В заседании Комиссии представитель ТСЖ «Амур» пояснил, что указанный Акт был направлен в адрес ЗАО «Рэдком-Интернет» ошибочно, позднее в адрес ЗАО «Рэдком-Интернет» был направлен «Акт сверки взаимных расчетов по состоянию на 29.07.2013 между ТСЖ «Амур» и ЗАО «Рэдком-Интернет», в соответствии с которым арендная плата рассчитывается из расчета 950 рублей за 1 квадратный метр. Факт получения указанного Акта также подтвердили представители ЗАО «Рэдком-Интернет».

Как указывалось в заявлении, 15.02.2013 (вх. № 120) ЗАО «Рэдком-Интернет» получено «уведомление об освобождении помещения», которым ТСЖ «Амур» сообщает, что «исходя из условий пункта 4.1 договора срок действия настоящего договора – 31 декабря 2008 года. В связи с чем, на сегодняшний день договор закончил свое действие. Так как вышеуказанные помещения в настоящее время находятся в Вашем распоряжении без правовых оснований, а также в связи с Вашим отказом от оплаты помещений по установленной собранием собственников жилья цене, просим освободить занимаемые помещения до 31 марта 2013 года и передать их по акту приема-передачи».

ЗАО «Рэдком-Интернет» 13.03.2013 письмом № 201 направило в адрес ТСЖ «Амур» претензию, в которой не согласилось с фактом направления «уведомления об освобождении помещений», в которой также указало на нарушение не только прав ЗАО «Рэдком-Интернет», как добросовестного арендатора, но и прав и интересов собственников жилья по адресу: ул. Рабочий городок, 4, 4б, 6, 6а, в результате отключения услуг связи в указанных жилых домах, в которых более 80 % жильцов являются абонентами ЗАО «Рэдком-Интернет».

Факт получения ТСЖ «Амур» письма № 201 от 13.03.2013 подтверждается материалами дела, ответ на указанное письмо в адрес ЗАО «Рэдком-Интернет» ТСЖ «Амур» не направлялся.

Как следовало из пояснений ТСЖ «Амур» Хабаровскому УФАС России (письмо № 8 от 29.03.2013), основанием для направления указанного уведомления явилось то, что действие договора аренды закончилось в 2008 году, однако ЗАО «Рэдком-

Интернет» игнорировало требования ТСЖ «Амур» об освобождении помещений, помещение до сих пор используется ЗАО «Рэдком-Интернет».

Вместе с тем, как уже было установлено Комиссией выше, договор аренды № 12/9 от 30.12.2006 исполняется фактически, - стороны не инициировали расторжение договора аренды, ТСЖ «Амур» в соответствии с пунктом 5.2 выставляет ЗАО «Рэдком-Интернет» соответствующие счета, ЗАО «Рэдком-Интернет» вносит арендную плату в соответствии с условиями договора аренды.

При этом, как указывалось выше, пунктом 4.4 договора аренды установлены обстоятельства, дающие право арендатору на досрочное расторжение договора.

В ходе рассмотрения дела № 3-1/28 Комиссией не установлено, и лицами, участвующими в деле, не представлено доказательств того, что со стороны ЗАО «Рэдком-Интернет» возникали ситуации, при которых ЗАО «Рэдком-Интернет» использовало Объект в целом или в части не в соответствии с его назначением, а также несвоевременно вносило арендную плату.

В ходе рассмотрения дела № 3-1/28 о нарушении антимонопольного законодательства ТСЖ «Амур» письмом № 53 от 27.08.2013, как указывалось ранее, пояснило Комиссии, что договор аренды № 12/9 от 30.12.2006 в настоящее время является действующим договором, договор действовал все время существования без каких-либо перерывов в период 2007 -2013 гг., арендная плата по данному договору установлена дополнительным соглашением от 01.07.2008 в размере 950 рублей за 1 кв. метр, который (размер) действует по настоящее время, и будет действовать до его изменения в установленном законом порядке.

Кроме того, письмом № 73 от 19.11.2013 ТСЖ «Амур» сообщило Комиссии, что договор аренды № 12/9 от 30.12.2006 является договором между ЗАО «Рэдком-Интернет» и ТСЖ «Амур», факт исполнения сторонами договора аренды № 12/9 от 30.12.2006 без каких-либо возражений свидетельствует о его действительности, так как договор № 12/9 от 30.12.2006 считается действующим, то и дополнительные соглашения к нему также действующие и безоговорочно исполняются сторонами.

Необходимо отметить следующее. Как следует из пояснений ЗАО «Рэдком-Интернет» (письма № 710 от 26.08.2013, № 795 от 04.10.2013), а также пояснений представителей ЗАО «Рэдком-Интернет» Комиссии, для предоставления жителям, проживающим по адресу: ул. Рабочий городок, 4, 4б, 6, 6а, качественных услуг связи, расстояние от узла связи до приемного оборудования клиента не должно превышать 100 метров, таким образом, технологически невозможно, без размещения оборудования связи в конкретном доме, качественно оказывать услуги связи жителям этого дома.

Таким образом, следствием выполнения ЗАО «Рэдком-Интернет» требований, указанных в «уведомлении об освобождении помещения» путем демонтажа оборудования связи ЗАО «Рэдком-Интернет» явилось бы прекращение оказания ЗАО «Рэдком-Интернет» собственникам жилья, проживающим по адресу: ул. Рабочий городок, 4, 4б, 6, 6а, услуг местной и внутризоновой телефонной связи, услуг доступа к сети Интернет, а также услуг цифрового телевидения.

Указанное позволяет Комиссии сделать вывод об угрозе наступления последствий

в виде ущемления интересов абонентов ЗАО «Рэдком-Интернет», проживающих в домах, расположенных по адресам: ул. Рабочий городок, 4, 4-б, 6 и 6-а, в результате прекращения оказания ЗАО «Рэдком-Интернет» услуг местной и внутризоновой телефонной связи, услуг доступа к сети Интернет, а также услуг цифрового телевидения.

Кроме того, Комиссия отмечает, что прекращение оказания ЗАО «Рэдком-Интернет» услуг собственникам жилья, проживающим по адресу: ул. Рабочий городок, 4, 4б, 6, 6а, также могло повлечь за собой недополучение выручки и, соответственно, снижение (уменьшение) прибыли, что для ЗАО «Рэдком-Интернет», как для коммерческой организации, преследующей извлечение прибыли в качестве основной цели своей деятельности (в рамках статьи 50 Гражданского Кодекса Российской Федерации), создало угрозу наступления последствий в виде ущемления интересов ЗАО «Рэдком-Интернет».

Таким образом, в действиях ТСЖ «Амур» по направлению в адрес ЗАО «Рэдком-Интернет» «уведомления об освобождении помещения» (вх. №120 от 15.02.2013), Комиссией установлено нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Как следует из заявления ЗАО «Рэдком-Интернет», в результате расторжения ТСЖ «Амур» договора аренды № 12/9, заключенного с ЗАО «Рэдком-Интернет», возможно прекращение оказания ЗАО «Рэдком-Интернет» собственникам жилья ТСЖ «Амур» услуг местной и внутризоновой телефонной связи, услуг доступа к сети Интернет, а также услуг цифрового телевидения.

Хабаровское УФАС России письмами от 07.03.2013 и от 08.04.2013 запросило ТСЖ «Амур», изучалось ли ТСЖ «Амур» мнение собственников жилья о возможном прекращении оказания ЗАО «Рэдком-Интернет» собственникам жилья услуг местной и внутризоновой телефонной связи, услуг доступа к сети Интернет, а также услуг цифрового телевидения в результате расторжения ТСЖ «Амур» договора аренды № 12/9, заключенного с ЗАО «Рэдком-Интернет», при направлении в адрес ЗАО «Рэдком-Интернет» «уведомления об освобождении помещения».

Письмом № 34 от 10.07.2013 ТСЖ «Амур» сообщило Комиссии Хабаровского УФАС России, что ТСЖ «Амур» мнение собственников жилья о возможном прекращении оказания услуг ЗАО «Рэдком-Интернет» не изучало.

При этом, исходя из сведений, представленных ЗАО «Рэдком-Интернет» Хабаровскому УФАС России, общая численность потребителей услуг связи, оказываемых ЗАО «Рэдком-Интернет» жителям домов, расположенных по адресам: ул. Рабочий городок, 4, 4-б, 6 и 6-а, по состоянию на 01.01.2012 составляла 483 абонента, а по состоянию на 01.01.2013 – 497 абонентов. Согласно информации, представленной ТСЖ «Амур», количество квартир в домах, расположенных по адресам: ул. Рабочий городок, 4, 4-б, 6 и 6-а, составляет 532 квартиры.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что подавляющее количество собственников жилья, расположенного по адресам: г. Хабаровск, ул. Рабочий городок, 4, 4-б, 6, 6-а, являются абонентами ЗАО «Рэдком-Интернет».

При этом, как следует из заявления ЗАО «Рэдком-Интернет», а также пояснений, данных представителями ЗАО «Рэдком-Интернет» Комиссии, следствием

повышения ТСЖ «Амур» величины арендной платы будет являться необходимостью увеличения ЗАО «Рэдком-Интернет» стоимости оказываемых услуг для абонентов, проживающих в домах, расположенных по адресам: ул. Рабочий городок, 4, 4-б, 6 и 6-а, в качестве компенсации дополнительных расходов на аренду помещений для размещения оборудования связи. Однако, ввиду того, что договор связи, заключаемый с гражданами, является публичным, в силу пункта 2 статьи 426 Гражданского Кодекса Российской Федерации цена работ и услуг, а также иные условия публичного договора устанавливаются одинаковыми для всех потребителей. Следовательно, увеличить цену в договоре на оказание услуг связи для абонентов, проживающих в домах, расположенных по адресам: ул. Рабочий городок, 4, 4-б, 6 и 6-а, ЗАО «Рэдком-Интернет» не вправе.

Также, согласно пункту 6 статьи 138 ЖК РФ, части 1 статьи 161 ЖК РФ, товарищество собственников жилья обязано обеспечивать соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

По мнению Комиссии, действия ТСЖ «Амур» по увеличению арендной платы ЗАО «Рэдком-Интернет» и направлению «уведомления об освобождении помещения» могли иметь своим следствием изменение условий получения собственниками жилья, расположенного по адресам: г. Хабаровск, ул. Рабочий городок, 4, 4-б, 6, 6-а, и являющимися абонентами ЗАО «Рэдком-Интернет», услуг местной и внутризоновой телефонной связи, услуг доступа к сети Интернет, услуг цифрового телевидения, либо прекращение получения указанных услуг вышеназванными абонентами, что могло привести к ущемлению законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах, которые ТСЖ «Амур» в силу пункта 6 статьи 138 ЖК РФ, пункта 1 статьи 161 ЖК РФ обязано обеспечивать.

Таким образом, Комиссия констатирует, что действия ТСЖ «Амур» по направлению в адрес ЗАО «Рэдком-Интернет» «уведомления об освобождении помещения» (вх. № 120 от 15.02.2013), и увеличению арендной платы ЗАО «Рэдком-Интернет», выразившиеся в принятии членами правления ТСЖ «Амур» 28.02.2012 решения об увеличении величины арендной платы до 1500 руб./кв.м, направлении в адрес ЗАО «Рэдком-Интернет» «Дополнительного соглашения к договору аренды № 12/9 от 30.12.2006» от 28.02.2012, а также исчислению арендной платы, подлежащей уплате ЗАО «Рэдком-Интернет», с 01.03.2012 из расчета 1500 руб/кв.м., могли привести к ущемлению интересов собственников жилья, расположенного по адресам: г. Хабаровск, ул. Рабочий городок, 4, 4-б, 6, 6-а, являющихся абонентами ЗАО «Рэдком-Интернет», а также ЗАО «Рэдком-Интернет».

Вышеперечисленное свидетельствует о том, что хозяйствующий субъект, занимающий доминирующее положение на рынке услуг по предоставлению в аренду (наем) нежилого недвижимого имущества для размещения средств связи - ТСЖ «Амур» - имел возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых действующим законодательством предусмотрена ответственность, но не принял все зависящие от него меры по их соблюдению.

На основании изложенного, Комиссией Хабаровского УФАС России установлено наличие вины в вышеуказанных действиях ТСЖ «Амур».

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 № 3-1/28 о нарушении антимонопольного законодательства ТСЖ «Амур» не были представлены доказательства того, что его 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 ТСЖ «Амур», также установлено не было.

Вместе с тем, Комиссия отмечает следующее.

Пунктом 1 части 1 статьи 48 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено прекращение Комиссией рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение.

Как установлено Комиссией и следует из материалов дела, письмом ТСЖ «Амур» № 30 от 04.07.2013, направленным в адрес ЗАО «Рэдком-Интернет», ТСЖ «Амур» заявляет «об отзыве уведомления об освобождении помещений по адресу Рабочий городок, 4Б, 4, 6, 6А (вх. № 120 от 15.02.2013)». Получение указанного письма также не отрицается представителями ЗАО «Рэдком-Интернет».

Кроме того, письмом № 73 от 19.11.2013 ТСЖ «Амур» сообщило Комиссии, что договор аренды № 12/9 от 30.12.2006 является договором между ЗАО «Рэдком-Интернет» и ТСЖ «Амур», факт исполнения сторонами договора аренды № 12/9 от 30.12.2006 без каких-либо возражений свидетельствует о его действительности, так как договор № 12/9 от 30.12.2006 считается действующим, то и дополнительные соглашения к нему также действующие и безоговорочно исполняются сторонами.

По вышеизложенным обстоятельствам, и в соответствии с пояснениями представителя ТСЖ «Амур», Комиссия считает, что на момент рассмотрения дела № 3-1/28 между сторонами действует и подлежит применению Дополнительное соглашение № 1 от 01.07.2008, которым установлена величина арендной платы в размере 950,00 рублей за кв. метр в месяц.

Таким образом, Комиссия констатирует, что ТСЖ «Амур» совершило действия по добровольному устранению нарушений антимонопольного законодательства и их последствий, установленных настоящим решением.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, статьей 41, частью 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1. Установить доминирующее положение ТСЖ «Амур» на рынке услуг по предоставлению в аренду (наем) нежилого недвижимого имущества для размещения средств связи на территории, ограниченной расположением домов (каждый из которых является отдельным локальным рынком) по адресам: г. Хабаровск, ул. Рабочий городок, 4, 4-б, 6, 6-а, ТСЖ «Амур» с долей 100 %.
2. Признать ТСЖ «Амур» нарушившим часть 1 статьи 10 Федерального Закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в направлении в адрес ЗАО «Рэдком-Интернет» «уведомления об освобождении помещения» (вх. № 120 от 15.02.2013), и увеличении ТСЖ «Амур» арендной платы для ЗАО «Рэдком-Интернет», что выразилось в принятии членами правления ТСЖ «Амур» 28.02.2012 решения об увеличении величины арендной платы до 1500 руб./кв.м, направлении в адрес ЗАО «Рэдком-Интернет» «Дополнительного соглашения к договору аренды № 12/9 от 30.12.2006» от 28.02.2012, а также исчислению арендной платы, подлежащей уплате ЗАО «Рэдком-Интернет», с 01.03.2012 из расчета 1500 руб./кв.м.
3. Прекратить рассмотрение дела № 3-1/28 о нарушении антимонопольного законодательства в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение.