

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения объявлена 3 февраля 2011 года.

Решение в полном объеме изготовлено 28 февраля 2011 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

содатель Комиссии: Семенова Е.Г. – заместитель руководителя Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии: Ветрова Т.А. - начальник отдела контроля естественных монополий, ЖКХ и транспорта Челябинского УФАС России
Кулакова С.Е. - ведущий специалист-эксперт отдела анализа товарных и финансовых рынков Челябинского УФАС России;
Нуштаева Д.В. – специалист-эксперт отдела контроля естественных монополий, ЖКХ и транспорта Челябинского УФАС России,

в присутствии представителей:

ОАО «Уралсвязьинформ» (далее – заявитель) – <...> (доверенность от 27.12.2010 № 74 АА 0227784), <...> (доверенность от 27.12.2010 № 74 АА 0227758);

ООО «Жилищная управляющая компания» (далее — ООО «ЖилУК», ответчик) <...> (решение учредителя от 20.10.2010 № 5),

рассмотрев дело № 46-03/10 по признакам нарушения ООО «ЖилУК» (456910, Челябинская область, г. Сатка, ул. Солнечная, 20) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции»),

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступило заявление ОАО «Уралсвязьинформ» на действия ООО «Жилищная управляющая компания» г. Сатки Челябинской области (далее – ООО «ЖилУК»), выразившиеся в препятствовании доступу работников Саткинского цеха Златоустовского территориального узла электросвязи для проектирования и прокладки сетей связи, путем установления платы за размещение средств связи и доступ в технические помещения жилых домов, расположенных в г. Сатке по адресам: ул. Пролетарская, д. 47, д. 55, д. 57, д. 59; ул. Бакальская с д. 1 до д. 9; ул. Солнечная д. 14, д. 18, д. 20, д. 28, д. 30.

Из заявления следует, что структурное подразделение Челябинского филиала электросвязи ОАО «Уралсвязьинформ» - Саткинский цех Златоустовского территориального узла электросвязи оказывает населению г. Сатки широкий спектр телекоммуникационных услуг.

Оказание данных услуг предполагает обслуживание, ремонт, реконструкцию действующих и построение новых сетей связи. Сети связи являются составной частью инженерной инфраструктуры наравне с водоснабжением, электроснабжением и т.п.

В связи с необходимостью обеспечения населения качественной и бесперебойной связью, предоставления населению доступа к ресурсам сети Интернет, а также для проведения ремонтно-восстановительных работ на действующих сетях, ОАО «Уралсвязьинформ» необходим доступ к линиям связи, расположенным в технических помещениях жилых домов (чердаки, подвалы, подъезды, тамбуры и т.п.). В связи с чем, ОАО «Уралсвязьинформ» обращалось в ООО «ЖилУК» за выдачей технических условий на размещение технологического оборудования, прокладку кабелей и установку новых вертикальных кабельных каналов (при необходимости) в подъездах по адресам,

указанным выше.

На обращение ОАО «Уралсвязьинформ» письмом от 04.09.2009 № 1098 ООО «ЖилУК» направило калькуляцию на услуги по согласованию проекта по прокладке сетей FTTx (оптико-волоконный кабель) в многоквартирных домах, калькуляцию на выдачу технических условий к проектам реконструкции устройств связи FTTx в многоквартирном жилом доме. Кроме того, ООО «ЖилУК» направило в адрес ОАО «Уралсвязьинформ» проект соглашения о предоставлении доступа в подвальные помещения многоквартирных домов в г. Сатке по адресам: ул. Пролетарская, д. 47, д. 55, д. 57, д. 59; ул. Бакальская с д. 1 до д. 9; ул. Солнечная д. 14, д. 18, д. 20, д. 28, д. 30 (далее - Соглашение).

Пунктом 2 указанного Соглашения определена стоимость доступа на один час в одно подвальное помещение многоквартирного дома, которая составляет 1161,56 (одна тысяча сто шестьдесят один рубль пятьдесят шесть копеек).

Согласно пункту 3 Соглашения доступ предоставляется в течение 30 минут с момента подачи заявки ОАО «Уралсвязьинформ» и оплаты.

ОАО «Уралсвязьинформ» считает, что заявляемые требования о взимании платы за предоставление доступа в технические помещения жилых домов носят дискриминационный характер и создают препятствия доступу ОАО «Уралсвязьинформ» на рынок предоставления услуг широкополосного доступа в сеть Интернет в г. Сатке.

На запрос Челябинского УФАС России о правовом обосновании установления платы за предоставление доступа в технические помещения жилых домов, находящихся в управлении ООО «ЖилУК», ответчик пояснил, что не препятствует в допуске организациям, чьи существующие инженерные сети и оборудование расположены или проходят транзитом через многоквартирные дома. Также ответчик указал, что доступ к техническим помещениям может быть предоставлен собственниками квартир, в которых имеются ключи от указанных помещений.

Представитель заявителя возражал против указанных доводов ответчика, указав на то, что сотрудникам ОАО «Уралсвязьинформ» проблематично осуществлять работы даже в случае аварийной ситуации на уже проложенных сетях связи, так как управляющей компанией создаются препятствия при выдаче ключей от технических помещений.

Также ответчик пояснил, что к общему имуществу многоквартирных домов, доступ к которому ограничен (чердак, крыши, подвалы, технические помещения), то есть имеются замки, управляющая компания предоставляет доступ к ним путем выдачи ключей. Данные действия обусловлены требованиями пунктов 3.3.5, 3.4.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170.

ООО «ЖилУК» полагает, что оборудование, которое намеревалось установить ОАО «Уралсвязьинформ», не будет входить в состав общего имущества, так как будет установлено не за счет средств собственников квартир.

Установка дополнительного оборудования ОАО «Уралсвязьинформ» для организации доступа в сеть Интернет направлена на возмездное оказание услуг населению и получение прибыли. Стоимость услуги формируется с учетом возмещения понесенных затрат и получения прибыли. То есть, ОАО «Уралсвязьинформ» заинтересовано в уменьшении затрат, в целях формирования доступной для населения цены оказываемых услуг.

Уменьшение затрат юридическим лицом достигается различными способами, в том числе путем переговоров, обсуждения и согласования цены и условий соглашения, направленного управляющей компанией. Однако со стороны ОАО «Уралсвязьинформ» в адрес ООО «ЖилУК» не поступало ни предложений, ни отказа, ни согласия заключить соглашение.

Однако, в материалах дела имеется письмо ОАО «Уралсвязьинформ» от 28.05.2009 № 386, в котором указывалось на несогласие заявителя с установленной платой за предоставление доступа к

техническим помещениям жилых домов с целью установки оборудования и линий связи.

Помимо этого, представители ОАО «Уралсвязьинформ» пояснили, что в спорных домах не предполагается прокладка новых линий связи, а лишь модернизация старых, путем замены медного кабеля на оптико-волоконный, который позволяет увеличить скорость передачи информации, а также обеспечить телефонную связь, доступ в сеть Интернет и IP-телевидению. Что не предполагает подготовки нового проекта построения сетей связи.

На вопрос Комиссии, изменилась ли ситуация с момента подачи заявления в Челябинское УФАС России, представитель ответчика пояснил, что в декабре 2010 года при возникновении аварии на сетях ОАО «Уралсвязьинформ» его сотрудникам беспрепятственно были выданы ключи от технических помещений, в которых расположено оборудование связи.

Заявитель подтвердил сказанное представителем ответчика, указав на то, что препятствия перестали чиниться ООО «ЖилУК» только после обращения ОАО «Уралсвязьинформ» в Челябинское УФАС России.

Заслушав пояснения участвовавших в рассмотрении дела лиц, изучив представленные документы, Комиссия пришла к выводу о нарушении ООО «ЖилУК» антимонопольного законодательства по следующим основаниям.

1. Челябинским УФАС России проведен анализ состояния конкуренции на рынке предоставления доступа в подвальные и чердачные помещения многоквартирных домов г. Сатки Челябинской области по итогам 2010 года.

По результатам указанного анализа составлен аналитический отчет, из которого следует, что положение ООО «ЖилУК» является доминирующим.

Основным видом деятельности ООО «ЖилУК» согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц от 21.10.2010 (далее – Выписка из ЕГРЮЛ) является вид экономической деятельности «Управление недвижимым имуществом (код ОКВЭД – 70.32).

Согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности ОК 029-2001 (КДЕС Ред. 1), утвержденному Постановлением Госстандарта РФ от 06.11.2001 № 454-ст (далее – ОКВЭД), управление недвижимым имуществом (код ОКВЭД – 70.32) включает в себя:

1. Управление эксплуатацией жилого фонда (код ОКВЭД – 70.32.1):
 - деятельность по надзору за состоянием и эксплуатацией жилого фонда;
 - деятельность учреждений по сбору арендной платы за эксплуатацию жилого фонда;
2. Управление эксплуатацией нежилого фонда (код ОКВЭД – 70.32.2):
 - деятельность по надзору за состоянием и эксплуатацией нежилого фонда и земельных участков;
 - деятельность учреждений по сбору арендной платы за эксплуатацию нежилого фонда;
 - деятельность учреждений по сбору арендной платы за землю;
3. Деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества (код ОКВЭД – 70.32.3):
 - учет и техническую инвентаризацию жилого фонда;
 - учет и техническую инвентаризацию нежилого фонда;
 - составление и ведение земельных кадастров и балансов земель.

На основе анализа свойств вышеуказанных видов деятельности можно сделать вывод о том, что виды деятельности, включенные в классификационную группу «Управление недвижимым имуществом» (код ОКВЭД 70.32), не являются взаимозаменяемыми, так как у данных видов деятельности различны объекты управления.

Согласно пункту 3.5 Порядка проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденного Приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 (далее -

Порядок проведения анализа), при выявлении свойств товара, определяющих выбор покупателя, анализируются функциональное назначение, в том числе цель потребления товара и его потребительские свойства, применение товара, качественные и технические характеристики, цена, условия реализации и иные характеристики. В данном случае свойствами товара, определяющими выбор покупателя, является функциональное назначение товара, в том числе цель потребления товара.

Функциональным назначением деятельности по предоставлению доступа в подвальные и чердачные помещения многоквартирных домов для управляющей организации (ООО «ЖилУК») является предоставление доступа в подвальные и чердачные помещения многоквартирных домов хозяйствующим субъектам, оказывающим услуги связи, с целью возможности получения населением услуг связи (услуг телефонной связи, услуг кабельного телевидения, услуг радиовещания, услуг по предоставлению доступа к сети Интернет) либо возможности выбора хозяйствующих субъектов, оказывающих услуги связи, по техническим, качественным характеристикам, цене и иным характеристикам; а также предоставление такого доступа ресурсоснабжающим организациям с целью обеспечения населения коммунально-бытовыми нуждами (водой, теплом, газом, электрической энергии).

Учитывая, что собственники помещений многоквартирных домов, указанных в Соглашении (кроме дома № 7 на ул. Бакальская), выбрали на общем собрании управляющую компанию ООО «ЖилУК» для управления такими многоквартирными домами, о чем свидетельствуют протоколы и договоры управления, представленные ООО «ЖилУК» письмом от 22.09.10 б/н в адрес Челябинского УФАС России, ООО «ЖилУК» является лицом заинтересованным в надлежащем управлении многоквартирных домов, указанных в Соглашении (кроме дома № 7 на ул. Бакальская), в том числе в надлежащем содержании и ремонте общего имущества, в надлежащем предоставлении коммунальных услуг.

Согласно письму ЧФЭ ОАО «Уралсвязьинформ» от 19.08.2010 б/н размещение кабелей связи для телефонизации домов можно осуществить следующими способами:

1. Путем размещения кабеля связи в кабельной канализации (трубопроводы, коллекторы) с последующим размещением на фасадах зданий и их подвальных и чердачных помещениях;
2. Путем прокладки кабеля связи в грунте с последующим их размещением на фасадах зданий;
3. Путем размещения кабеля связи на опорах линий электропередач, на опорах уличного освещения с последующим размещением на фасадах зданий.

Однако первый способ предпочтительнее, так как прокладка кабеля связи в технических помещениях домов уже осуществлена по существующим каналам телефонной канализации (в результате реализации проектов прокладки кабелей связи). Кабель проложен в технических помещениях (подвалах) домов, а вывод кабеля подъезды осуществлен из подвалов на первые этажи зданий.

Таким образом, деятельность по предоставлению доступа в подвальные и чердачные помещения многоквартирных домов не взаимозаменяема с другими видами деятельности.

Следовательно, продуктовыми границами товарного рынка следует признать рынок предоставления доступа в подвальные и чердачные помещения многоквартирных домов.

Определение географических границ товарного рынка в соответствии с пунктом 4.2 Порядка проведения анализа проводится на основе информации о регионе, в котором действует хозяйствующий субъект, являющийся объектом антимонопольного контроля. В данном случае хозяйствующий субъект, являющийся объектом антимонопольного контроля – ООО «Жилищная управляющая компания» (456910, Челябинская область, г. Сатка, ул. Солнечная, д. 20).

Согласно статье 162 Жилищного кодекса РФ услуга по управлению многоквартирными домами – это оказываемые управляющей организацией работы и услуги по надлежащему содержанию и

ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставление на основании заключенных договоров коммунальных услуг собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, а также осуществление иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

Следовательно, услуга по управлению многоквартирными домами имеет четкую привязку к территории потребления, т.е. покупатель может удовлетворить свою потребность в получении данной услуги только на той территории, где расположен объект недвижимости – многоквартирный дом, которым необходимо управлять.

Согласно пункту 1 Соглашения ООО «ЖилУК» гарантирует ОАО «Уралсвязьинформ» предоставление доступа в подвальные помещения многоквартирных домов г. Сатки:

- ул. Пролетарская д. 47, д. 55, д. 57, д. 59;
- ул. Бакальская с д. 1 до д. 9;
- ул. Солнечная д. 14, д. 18, д. 20, д. 28, д. 30

Согласно информации, представленной Администрации Саткинского муниципального района Челябинской области письмо от 23.12.10 № 3538 и ООО «ЖилУК» от 15.11.10 б/н, многоквартирный дом № 7, расположенный на ул. Бакальская в г.Сатке, не находится в управлении ООО «ЖилУК».

Согласно письму ЧФЭ ОАО «Уралсвязьинформ» от 02.02.2011 № 04-26/46-03 предоставление доступа в технические помещения дома, расположенного по адресу: Челябинская область, г. Сатка, ул. Бакальская, д.7, ОАО «Уралсвязьинформ» не требуется.

Таким образом, с учетом требований Порядка проведения анализа, географическими границами рынка предоставления доступа в подвальные и чердачные помещения являются многоквартирные дома, расположенные на территории г. Сатка Челябинской области, находящиеся в управлении ООО «ЖилУК».

Согласно статье 162 Жилищного кодекса РФ договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае, указанном в части 5 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год и не более чем три года.

ООО «ЖилУК» избрана управляющей компанией на 1 год по всем домам, находящихся в управлении. Сроки начала и окончания действия договоров управления по всем домам одинаковы, так как общие собрания по избранию ООО «ЖилУК» в качестве управляющей компанией проводились одновременно по всем домам (письмо ООО «ЖилУК» от 15.11.2010 б/н).

Условия договоров управления утверждены на общем собрании собственников помещений (вопрос № 1 протокола № 1 от 20.11.2008), итоги голосования подведены согласно протоколам в конце февраля 2009 года. Согласно пункту 1.1 договоров управления договоры заключены на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирных домов. Соответственно, ООО «ЖилУК» приступило к работе с 01.03.2009.

Согласно пункту 8.1 договоров управления договоры заключены сроком на 1 год, то есть с 01.03.2009 до 01.03.2010. Согласно пункту 8.2 договоров управления срок действия договоров продлен на тех же условиях на тот же срок, т.е. до 01.03.2011, так как за 2 недели до окончания срока действия договоров управления от сторон не поступило письменного заявления о расторжении или изменении договоров (письмо ООО «ЖилУК» от 15.11.2010 б/н).

Следовательно, ООО «ЖилУК», представляя интересы собственников помещений многоквартирных домов и неся ответственность за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, является единственным хозяйствующим субъектом, предоставляющим доступ в подвальные и чердачные помещения многоквартирных домов, расположенных на территории г. Сатки Челябинской области, находящихся в управлении ООО «ЖилУК».

Потребителями на рынке предоставления доступа в подвальные и чердачные помещения многоквартирных домов являются ресурсоснабжающие организации, организации, оказывающие

услуги связи (услуги телефонной связи, услуги кабельного телевидения, услуги радиовещания, услуги по предоставлению доступа к сети Интернет).

Объем рынка предоставления доступа в подвальные и чердачные помещения многоквартирных домов, расположенных на территории г. Сатки Челябинской области, находящихся в управлении ООО «ЖилУК», и долей хозяйствующих субъектов на указанном товарном рынке за 2010 год

п	Наименование хозяйствующего субъекта	Объем жилищного фонда, находящегося в управлении		
		тыс.м2	количество многоквартирных домов, находящихся в управлении, (шт.)	%
	ООО «ЖилУК»	211 926,7	48	100,00
о:		211 926,7	48	100,00

Таким образом, ООО «ЖилУК» является единственным участником рынка предоставления доступа в подвальные и чердачные помещения многоквартирных домов, расположенных в г. Сатке Челябинской области, находящихся в управлении ООО «ЖилУК», по итогам 2010 года.

В соответствии со статьей 5 Закона «О защите конкуренции» доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке и (или) затруднять доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 5 Закона «О защите конкуренции» доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта, доля которого на рынке определенного товара превышает 50%.

Учитывая, что доля ООО «ЖилУК» на рынке предоставления доступа в подвальные и чердачные помещения многоквартирных домов г. Сатки Челябинской области, находящихся в управлении ООО «ЖилУК», по итогам 2010 года составляет более 50%, положение ООО «ЖилУК» на указанном товарном рынке следует признать доминирующим.

2. Из материалов дела следует, что ОАО «Уралсвязьинформ» необходимо получить доступ к линиям связи, расположенным в технических помещениях (чердаки, подвалы, подъезды, тамбуры и др.) следующих жилых домов г. Сатка Челябинской области: ул. Пролетарская д. 47, д. 55, д. 57, д. 59; ул. Бакальская с д. 1 до д. 9; ул. Солнечная д. 14, д. 18, д. 20, д. 28, д. 30, с целью обеспечения населения качественной и бесперебойной связью, предоставления населению доступа к ресурсам Интернет, а также проведения ремонтно-восстановительных работ на действующих сетях, Саткинский цех Златоустовского территориального узла электросвязи Челябинского филиала электросвязи ОАО «Уралсвязьинформ» (далее – ОАО «Уралсвязьинформ») обратился к ООО «ЖилУК», являющемуся управляющей компанией указанных многоквартирных домов.

В ответ на обращение ОАО «Уралсвязьинформ» ООО «ЖилУК» направило проект соглашения о предоставлении доступа в подвальные помещения многоквартирных домов г. Сатка Челябинской области. В настоящее время Соглашение ОАО «Уралсвязьинформ» не подписано.

Согласно пункту 1 Соглашения ООО «ЖилУК» гарантирует ОАО «Уралсвязьинформ» предоставление доступа в подвальные помещения многоквартирных домов г. Сатки: ул. Пролетарская д. 47, д. 55, д. 57, д. 59; ул. Бакальская с д. 1 до д. 9; ул. Солнечная д. 14, д. 18, д. 20, д. 28, д. 30, для осуществления ОАО «Уралсвязьинформ» проектирования.

Пунктом 2 Соглашения определена стоимость доступа на один час в одно подвальное помещение многоквартирного дома, которая составляет 1161,56 (одна тысяча сто шестьдесят один рубль пятьдесят шесть копеек).

В расшифровке к калькуляции затрат на обеспечение доступа специалистов для проведения

проектирования и строительства FTx (оптический доступ) подвальное помещение жилого дома, утвержденной управляющим ООО «ЖилУК» Н.И. Ежовой, для ОАО «Уралсвязьинформ» указано, что предоставление доступа в подвальное помещение включает в себя:

- обеспечение доступа в подвальное и чердачное помещение;
- изыскание возможностей по размещению оборудования и каналов связи;
- ознакомление монтажной организации с условиями проведения работ в подвале, подъездах, на чердаке.

Для получения доступа в подвальные помещения многоквартирных домов ОАО «Уралсвязьинформ» выдаются ключи (пункт 4 Соглашения).

ОАО «Уралсвязьинформ» считает, что заявляемые требования о взимании платы за предоставление доступа в технические помещения жилых домов носят дискриминационный характер и создают препятствия доступу ОАО «Уралсвязьинформ» на рынок предоставления услуг широкополосного доступа в сеть Интернет г. Сатки.

В соответствии с пунктом 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила содержания общего имущества) 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.

Согласно пунктам 2, 8 Правил содержания общего имущества помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование), сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей, в границах внешних стен многоквартирного дома входят в состав общего имущества.

Бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество обязаны нести собственники помещений путем внесения:

- а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме – в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;
- б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Таким образом, расходы, связанные с содержанием и ремонтом помещений общего пользования, несут собственники жилого здания.

Многоквартирным домом в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Согласно статье 161 Жилищного кодекса 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.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Управляющая организация обязана осуществлять управление многоквартирным домом на основании документов, предусмотренных Жилищным кодексом РФ (письмо Администрации Саткинского муниципального района Челябинской области от 23.12.10 № 3538):

- решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (оформляется протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме;
- договора управления.

Согласно пункту 3.3.5 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – Постановление Госстроя РФ) входные двери или люки (для чердачных помещений с запасными, напорными и расширительными баками) выхода на кровлю должны быть всегда закрыты на замок (один комплект ключей от которого необходимо хранить у дежурного диспетчера ОДС (объединенные диспетчерские службы) или в комнате техника-мастера организации по обслуживанию жилищного фонда, а второй – в одной из ближайших квартир верхнего этажа).

Согласно пункту 4.1.14 Постановления Госстроя РФ входные двери в техническое подполье, подвал должны быть закрыты на замок, ключи должны храниться в объединенной диспетчерской службе (ОДС) или в организации по обслуживанию жилищного фонда и у жителей близлежащей квартиры.

Согласно письму ООО «ЖилУК» от 15.11.10 б/н хозяйствующие субъекты, в том числе ОАО «Уралсвязьинформ» могут получить ключи от подвала и чердака:

- у диспетчера ООО «ГОС», либо диспетчера иной организации, выбранной в качестве управляющей компанией многоквартирного дома;
- у собственника/нанимателя близлежащей квартиры.

Аварийно-диспетчерское обслуживание всех многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «ЖилУК», осуществляет ООО «ГОС» на основании договора на текущее содержание и ремонт внутридомового инженерного обслуживания, аварийное обслуживание (ликвидацию аварий и неисправностей внутридомового инженерного оборудования) от 01.05.2009 № 11 (далее – Договор) (письмо ООО «ЖилУК» от 15.11.10 б/н). Согласно предмету Договора ООО «ГОС» принимает на себя обязательства:

- по ликвидации аварий и неисправностей внутридомового инженерного оборудования: водопровода, канализации, центрального отопления, горячего водоснабжения в многоквартирных домах;
- по текущему содержанию и ремонту многоквартирного дома.

Однако согласно письму ООО «ЖилУК» от 11.06.10 б/н в случае, если какая либо организация выражает желание в предоставлении населению дополнительных услуг, что предполагает размещение в домах дополнительного оборудования и инженерных коммуникаций, не

предусмотренных техническим паспортом, она должна получить разрешение у управляющей компании на такое размещение, а после получения такого разрешения находится в некоторых помещениях только в присутствии представителя управляющей компанией, так как доступ ограничен (чердак, подвалы, технические помещения) согласно п.п. 3.3.5, 3.4.5, 4.1.14 Постановления Госстроя РФ или запрещен (узлы управления, крыши) согласно п.п. 3.3.5, 4.1.10, 4.6.1.22 Постановления Госстроя РФ.

Данное требование вызвано тем, что управляющая компания на основании пункта 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ обязана надлежаще содержать (то есть осуществлять контроль и нести административную и гражданско-правовую ответственность) общее имущество многоквартирного дома, а именно согласно требований Постановления Госстроя РФ (письмо ООО «ЖилУК» от 11.06.10 б/н).

То есть для выполнения своих обязательств, управляющая компания должна обеспечить чтобы предприятие, устанавливающее дополнительное оборудование, не повредило другие инженерные коммуникации и конструктивные элементы (стены, пол и т.п.) (письмо ООО «ЖилУК» от 11.06.10 б/н).

Тем более, что самовольно установленные различными организациями инженерные коммуникации и оборудование могут привести к тому, что при выполнении управляющей компанией текущих и капитальных ремонтов, это оборудование может быть повреждено, так как неизвестно его месторасположение и не известен собственник, что повышает риск причинения вреда здоровью работника управляющей компании. А при ненадлежащем содержании организациями, являющимися собственниками этого оборудования, может быть нанесен ущерб собственниками квартир (письмо ООО «ЖилУК» от 11.06.10 б/н).

К тому же ОАО «Уралсвязьинформ» для размещения технологического оборудования, прокладки кабелей и установки новых вертикальных кабельных каналов необходимо получить соответствующие технические условия (письмо ЧФЭ ОАО «Уралсвязьинформ» от 08.04.2010). Такие технические условия в указанных географических границах может выдать только ООО «ЖилУК» (письмо Ассоциации управляющих организаций жилищно-коммунального хозяйства Саткинского муниципального района от 13.04.2010 № 29).

Указанные выше пояснения ответчика, противоречат фактическим обстоятельствам спорной ситуации.

ООО «СКАТ», ООО «Мобил ТелеКом Плюс», оказывающие услуги по предоставлению доступа к ресурсам Интернет жителям жилых помещений многоквартирных домов г. Сатки, при прокладке сетей связи для оказания данных услуг в ООО «ЖилУК» не обращались для получения доступа для проектирования и прокладки сетей связи (письмо ООО «ЖилУК» от 22.09.10 б/н).

Комиссией был задан вопрос представителю ответчика: платно ли осуществлялся доступ иным операторам связи, о которых упоминал ответчик в данных им пояснениях. На что представитель ответчика указал, что данный доступ предоставлялся хозяйствующим субъектам бесплатно.

Таким образом, указанные действия ООО «ЖилУК» свидетельствуют о создании дискриминационных условий для хозяйствующих субъектов, осуществляющих обслуживание инженерной инфраструктуры, в том числе ОАО «Уралсвязьинформ», многоквартирных домов г. Сатки Челябинской области, находящихся в управлении ООО «ЖилУК», что является нарушением пункта 8 части 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции».

Согласно письму ЧФЭ ОАО «Уралсвязьинформ» от 19.08.2010 б/н размещение кабелей связи для телефонизации домов можно осуществить следующими способами:

1. Путем размещения кабеля связи в кабельной канализации (трубопроводы, коллекторы) с последующим размещением на фасадах зданий и их подвальных и чердачных помещениях;
2. Путем прокладки кабеля связи в грунте с последующим их размещением на фасадах зданий;

3. Путем размещения кабеля связи на опорах линий электропередач, на опорах уличного освещения с последующим размещением на фасадах зданий.

Однако первый способ предпочтительнее, так как прокладка кабеля связи в технических помещениях домов уже осуществлена по существующим каналам телефонной канализации (в результате реализации проектов прокладки кабелей связи). Кабель проложен в технических помещениях (подвалах) домов, а вывод кабеля подъезды осуществлен из подвалов на первые этажи зданий.

Согласно письму ЧФЭ ОАО «Уралсвязьинформ» от 02.02.2011 № 04-26/46-03 в жилых домах, находящихся в управлении ООО «ЖилУК», планируется размещение сети широкополосного доступа, так называемого FTTX или GPON (пассивные оптические сети).

Данная сеть должна обеспечить «транспорт» для всего комплекса услуг – телефонии, широкополосного доступа к сети передачи данных, IP-TV, кабельного телевизионного вещания. Данная сеть имеет наиболее экономичную, с точки зрения объема линейных сооружений оптоволоконную инфраструктуру, а именно использование всего одного приемо-передающего модуля для передачи информации множеству абонентских устройств и приема информации от них. С применением технологии пассивных оптических сетей возможно предоставление услуг передачи данных, телефонии, IPTV и услуг кабельного телевидения в комплексе. Основной целью внедрения технологии является повышение качества и объема телекоммуникационных услуг, предоставляемых гражданам. Учитывая технические характеристики сети широкополосного доступа GRON (скорость к абоненту до 1 Gb), заменить предоставление данного вида услуг гражданам каким-либо иным видом услуг (SHDSL – скорость к абоненту 2 Mb/c, ADSL – скорость к абоненту 24 Mb/c, FTTb – скорость к абоненту 100 Mb/c) невозможно.

Помимо этого, представитель заявителя пояснил, что в спорных многоквартирных домах планируется лишь модернизировать уже существующие линии связи путем замены медных кабелей связи на оптоволоконные по существующим кабель-каналам.

В соответствии с пунктом 2 статьи 421 Гражданского кодекса РФ стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами.

По мнению Челябинского УФАС России, представленное Соглашение по своей правовой природе не относится к договору аренды, заключение которого возможно управляющей компанией на основании решения собственников многоквартирных домов.

Однако согласно пункту 1 статьи 421 Гражданского кодекса РФ понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

В Челябинском УФАС России отсутствуют сведения о волеизъявлении собственников жилых помещений на предоставление доступа в технические помещения ресурсоснабжающим и иным организациям, осуществляющим обслуживание инфраструктуры многоквартирных домов, на платной основе.

Таким образом, направление ООО «ЖилУК» в адрес заявителя Соглашения о предоставлении доступа в технические помещения многоквартирных домов, в котором предусмотрено взимание платы за такой доступ свидетельствует о навязывании невыгодных условий договора и ущемлении прав заявителя. Что является нарушением пункта 5 части 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Закона «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать положение ООО «ЖилУК» на рынке предоставления доступа в подвальные и чердачные

помещения многоквартирных домов г. Сатки Челябинской области, находящихся в управлении ООО «ЖилУК», по итогам 2010 года, доминирующим.

2. Признать действия ООО «ЖилУК», выразившиеся в навязывании невыгодных условий Соглашения о предоставлении доступа в подвальные помещения многоквартирных домов в г. Сатке Челябинской области путем установления требований об оплате указанного доступа, нарушением пункта 5 части 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции».

3. Признать действия ООО «ЖилУК», выразившиеся в создании дискриминационных условий для хозяйствующих субъектов, осуществляющих обслуживание инженерной инфраструктуры, в том числе ОАО «Уралсвязьинформ», многоквартирных домов г. Сатки Челябинской области, находящихся в управлении ООО «ЖилУК», нарушением пункта 8 части 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции».

4. Выдать ООО «ЖилУК» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

5. Передать материалы дела № 46-03/10 должностному лицу, уполномоченному составлять протоколы по делам об административных правонарушениях.

Задатель Комиссии

Е.Г. Семенова

Члены Комиссии

Т.А. Ветрова

С.Е. Кулакова

Д.В. Нуштаева

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа части 2.2 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 № 2

3 февраля 2011 года

г. Челябинск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:	Семенова Е.Г. – заместитель руководителя Челябинского УФАС России;
Члены Комиссии	Ветрова Т.А. – начальник отдела контроля естественных монополий, ЖКХ и транспорта Челябинского УФАС России, Кулакова С.Е. - ведущий специалист-эксперт отдела анализа товарных и финансовых рынков Челябинского УФАС России; Нуштаева Д.В. – специалист-эксперт отдела контроля естественных монополий, ЖКХ и транспорта Челябинского УФАС России,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон «О защите конкуренции»), на основании своего решения от 3 февраля 2011 года по делу № 46-03/10 о нарушении ООО «Жилищная управляющая компания» (456910, Челябинская область, г. Сатка, ул. Солнечная, д. 20) части 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО «Жилищная управляющая компания» со дня получения настоящего предписания прекратить нарушение пункта 5 части 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции», выразившееся в навязывании невыгодных условий Соглашения о предоставлении доступа в подвальные помещения многоквартирных домов в г. Сатке путем установления требований об оплате указанного доступа;
2. ООО «Жилищная управляющая компания» со дня получения настоящего предписания прекратить нарушение пункта 8 части 1 статьи 10 Закона «О защите конкуренции», выразившиеся в создании дискриминационных условий для хозяйствующих субъектов, осуществляющих обслуживание инженерной инфраструктуры, в том числе ОАО «Уралсвязьинформ», многоквартирных домов г. Сатки Челябинской области, находящихся в управлении ООО «Жилищная управляющая компания».
3. ООО «Жилищная управляющая компания» со дня получения настоящего предписания не требовать от хозяйствующих субъектов, осуществляющих обслуживание инженерной инфраструктуры жилых домов, в том числе ОАО «Уралсвязьинформ», платы за доступ в технические помещения многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «Жилищная управляющая компания».
4. ООО «Жилищная управляющая компания» о выполнении настоящего предписания письменно сообщить в Челябинское УФАС России до 31 марта 2011 года.

Председатель Комиссии

Е.Г. Семенова

Члены Комиссии

Т.А. Ветрова

С.Е. Кулакова

Д.В. Нуштаева

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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