

Заявитель:

ООО «СКТВ» / ТРК «ВВ»

347382, Ростовская обл., г. Волгодонск,
ул. Энтузиастов, № 13, кв. 17

Ответчик:

ТСЖ «Лучезарный»
347389, Ростовская обл., г. Волгодонск,
пр-кт Лазоревый мд 28

РЕШЕНИЕ

по делу № 932/05

г. Ростов-на-Дону

Резолютивная часть решения оглашена «24» августа 2016 г.

В полном объеме решение изготовлено «__» августа 2016 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области (далее – Комиссия) по рассмотрению дела о нарушении

антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии:	Кожемяко Н.А. – заместитель руководителя управления – начальник отдела изучения и контроля товарных рынков Панфилова А.О. – старший специалист 3 разряда отдела изучения и контроля товарных рынков
Члены Комиссии:	Вишненко А.К. – специалист 1 разряда отдела изучения и контроля товарных рынков,

рассмотрев дело № 932/05 по признакам нарушения ТСЖ «Лучезарный» (347389, Ростовская обл., г. Волгодонск, пр. Лазоревый, № 28; ИНН 6143075125; КПП 614301001; ОРГН 1106174001944) пункта 9 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России 15.03.2016 поступило обращение ООО «СКТВ»/ТРК «ВВ» на действия ТСЖ «Лучезарный», выраженные в необоснованном взимании платы с оператора связи за размещение телекоммуникационного оборудования в общих помещениях многоквартирного дома, находящегося в управлении ТСЖ «Лучезарный», при оказании оператором связи услуг связи, а также на необоснованный запрет на доступ к домам сотрудников оператора связи до оплаты услуг ТСЖ «Лучезарный» в полном объёме.

В ходе рассмотрения заявления установлено следующее.

ООО «СКТВ»/ТРК «ВВ» занимается оказанием услуг связи (доступ к сети Интернет и кабельное телевидение) в г. Волгодонске с 1989 года.

Письмом от 03.02.2016 ТСЖ «Лучезарный» предложило ООО «СКТВ»/ТРК «ВВ» заключить договор и оплачивать услуги за размещение оборудования связи ООО «СКТВ»/ТРК «ВВ».

В связи с получением отказа от ООО «СКТВ»/ТРК «ВВ» ТСЖ «Лучезарный» направило в адрес ООО «СКТВ»/ТРК «ВВ» уведомление о том, что в случае не подписания договора аренды на платной основе оборудование ООО «СКТВ»/ТРК «ВВ», находящееся в доме по адресу: г. Волгодонск, пр. Лазоревый, № 28, будет отключено от электропитания с 01.04.2016.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты,

коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

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

В соответствии с частью 2 статьи 36 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 4 статьи 36 ЖК РФ 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.

В соответствии с частью 1 статьи 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

- принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 45 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в

многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

В соответствии с частью 1 статьи 46 ЖК РФ 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 ЖК РФ 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.

В соответствии с частью 4 статьи 46 ЖК РФ протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

В соответствии с частью 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

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

В соответствии с частью 2.2 статьи 161 ЖК РФ, при управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья товарищество несёт ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым

собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

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

В соответствии с частью 5 статьи 161 ЖК 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.

В соответствии с частью 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Пунктом 2 статьи 138 ЖК РФ установлено, что товарищество собственников жилья обязано осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII ЖК РФ.

Протоколом общего собрания собственников помещений МКД от 29.09.2010 определён способ управления МКД (г. Волгодонск, пр. Лазоревый, 28) – управление ТСЖ, утверждён устав ТСЖ «Лучезарный».

С собственниками помещений указанного МКД ТСЖ «Лучезарный» заключены договоры о содержании и ремонте жилого помещения, согласно которым ТСЖ обязано обеспечивать надлежащее содержание и ремонт общего имущества в МКД путём заключения договора управления МКД с управляющей организацией либо путём заключения договоров о содержании и ремонте общего имущества в МКД с обслуживающими организациями.

С учетом положений ЖК РФ, можно сделать вывод о том, что указанное ТСЖ, представляя интересы собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) и неся ответственность за надлежащее содержание общего имущества многоквартирных домов, является единственным хозяйствующим субъектом, непосредственно предоставляющим возможность размещения телекоммуникационного оборудования операторам связи в общих помещениях МКД, что в свою очередь говорит о доминирующем положении ТСЖ в границах многоквартирного дома (г. Волгодонск, пр. Лазоревый, 28).

Таким образом, ТСЖ, занимающее доминирующее положение на рынке оказания услуг по предоставлению технических помещений МКД операторам связи для размещения телекоммуникационного оборудования, не вправе без поручения собственников жилых помещений, самостоятельно, выдвигать операторам связи

требования о заключении с ними возмездных договоров в качестве условия предоставления операторам связи доступа к общему имуществу в МКД, в том числе для размещения и обслуживания на нём оборудования связи. Указанные действия управляющей организации нарушают не только права оператора связи, но и права и законные интересы собственников помещений в МКД, заключивших договоры с операторами связи на оказание услуг связи.

В соответствии с пунктом 9 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц, в том числе создание препятствий доступу на товарный рынок или выходу из товарного рынка другим хозяйствующим субъектам.

В связи с вышеизложенным, было возбуждено настоящее дело по признакам нарушения пункта 9 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении ТСЖ «Лучезарный».

В ходе рассмотрения дела Комиссией установлено, что 17.06.2016 состоялось внеочередное собрание членов ТСЖ «Лучезарный» в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ростовская обл., г. Волгодонск, пр. Лазоревый, д. 28, о чём составлен протокол № 2.

В соответствии с указанным протоколом на повестку дня был поставлен, в том числе следующий вопрос: «Заключение договора аренды или использование общего имущества (части общего имущества) ТСЖ «Лучезарный» по адресу: пр. Лазоревый, д. 28 с оператором связи ООО «СКТВ» / ТРК «ВВ» для размещения оборудования за определённую плату».

100% принявших участие в голосовании (84,25% от общего количества голосов) поддержали решение:

1) установить следующий порядок использования общего имущества МКД по адресу: пр. Лазоревый, д. 28 третьими лицами для размещения оборудования, правлению ТСЖ «Лазоревый» заключить с указанными лицами договор аренды или использование общего имущества (части общего имущества) за определённую плату;

2) правлению ТСЖ «Лучезарный» заключить с ООО «СКТВ» / ТРК «ВВ» договор на использование общего имущества (части общего имущества) МКД по адресу: пр. Лазоревый, д. 28 для размещения оборудования связи. Установить по согласованию с ООО «СКТВ» / ТРК «ВВ» плату за размещение.

Таким образом, решение о взимании платы с ООО «СКТВ» / ТРК «ВВ» принято общим собранием жильцов в соответствии частью 1 статьи 46 ЖК РФ.

Помимо этого, частью 2.1. статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предусмотрено, что не может быть признано доминирующим положение хозяйствующего субъекта – юридического лица, учредителем (участником) которого являются одно физическое лицо (в том числе зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя) или

несколько физических лиц, если выручка от реализации товаров за последний календарный год такого хозяйствующего субъекта не превышает четыреста миллионов рублей, за исключением:

- 1) хозяйствующего субъекта, входящего в группу лиц с другим хозяйствующим субъектом или другими хозяйствующими субъектами по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 настоящего Федерального закона. Данное исключение не применяется к хозяйствующим субъектам, входящим в группу лиц по основанию, предусмотренному пунктом 7 части 1 статьи 9 настоящего Федерального закона; к хозяйствующим субъектам, входящим в группу лиц, участниками которых являются только лица, входящие в группу лиц по основанию, предусмотренному пунктом 7 части 1 статьи 9 настоящего Федерального закона; к хозяйствующему субъекту, участником которого является индивидуальный предприниматель;
- 2) финансовой организации;
- 3) субъекта естественной монополии на товарном рынке, находящемся в состоянии естественной монополии;
- 4) хозяйствующего субъекта, имеющего в качестве учредителей или участников хозяйствующих субъектов – юридических лиц;
- 5) хозяйственного общества, в уставном капитале которого имеется доля участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования.

Выручка ТСЖ «Лучезарный» за 2015 год составила 6 846 000 руб., ТСЖ является некоммерческой организацией, созданной собственниками жилых помещений (физическими лицами). Таким образом, на ТСЖ «Лучезарный» не распространяются запреты, предусмотренные статьёй 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьёй 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьёй 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Дело в отношении ТСЖ «Лучезарный» прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией обстоятельствах.

Председатель Комиссии

Н.А. Кожемяко

А.О. Панфилова

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения 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 решение антимонопольного органа.