

РЕШЕНИЕ

по делу № 02-01-17-10-13

г. Новосибирск

Резолютивная часть решения объявлена 28.05.2013 года

Решение изготовлено в полном объеме 10.06.2013 года

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

Камнева Н.П. - заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Князькова С.Е. – начальник отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии,

Гамидова Э.Н. – специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии,

в присутствии представителей:«...»

рассмотрев дело 02-01-17-10-13 от 24.04.2013 г. по признакам нарушения Товариществом собственников жилья «Герцена, 10» (почтовый адрес: 630066, г. Новосибирск, ул. Герцена, 10, ИНН 5403217453) части 1 статьи 10 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило заявление ОАО «Ростелеком» на действия ТСЖ «Герцена, 10, в котором сообщается следующее.

15.06.2012 ОАО «Ростелеком» обратилось в УФАС с заявлением на действия ТСЖ «Герцена, 10» в связи с навязыванием последней цены в размере 5 000 руб. в месяц по договору размещения оборудования связи от 24.01.2011 № 303К (далее - Договор), а также неприятием условий по данному договору о безвозмездности размещения оборудования связи ОАО «Ростелеком» в помещениях общего пользования для оказания услуг связи собственникам помещений (вх. Новосибирского УФАС России от 19.06.2012 № 4851).

Управление Федеральной антимонопольной службы в Новосибирской области квалифицировало данные действия управляющей организации как нарушение пунктов 3 и 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции». В связи с указанными обстоятельствами антимонопольный орган выдал ТСЖ «Герцена, 10» предупреждение об установлении в действиях указанного хозяйствующего субъекта признаков нарушения антимонопольного законодательства, выразившихся в навязывании ОАО «Ростелеком» условий Договора (в части оплаты услуг, поименованных в договоре), невыгодных для него, а также в отказе ТСЖ «Герцена, 10» в рассмотрении возможности заключения соглашения с ОАО «Ростелеком» о размещении оборудования связи в доме по ул. Герцена, 10, на безвозмездной основе.

Срок исполнения данного предупреждения был установлен 05.11.2012.

08.11.2012 в адрес ОАО «Ростелеком» поступило письмо от ТСЖ «Герцена, 10» с предложением о заключении дополнительного соглашения к Договору, согласно которому цена увеличивается до 4 000 рублей в месяц.

Письмом от 14.11.2012 № 02-01-19/10412 ОАО «Ростелеком» запросило у управляющей организации документы, подтверждающие наличие новых или изменение существующих условий, непосредственно могущих оказать влияние на применяемые расценки.

Однако, ТСЖ «Герцена, 10» таких документов в адрес оператора связи не направило. Более того, повторный запрос оператора связи от 09.01.2013 № 02-01-19/0701/05/53-13 также остался без ответа.

Как указывалось ранее, в заявлении ОАО «Ростелеком» от 16.06.2012 № 02-01-19/5636, фактические отношения между сторонами также свидетельствуют об отсутствии экономической обоснованности требований о повышении оплаты:

1. Требования ТСЖ «Герцена, 10» об увеличении оплаты по договору не основаны на нормах действующего законодательства.
2. ТСЖ «Герцена, 10» не представлена калькуляция предлагаемой им цены.
3. ТСЖ «Герцена, 10» не несет никаких затрат вследствие размещения оборудования оператором связи.
4. Отношения по предоставлению доступа к оборудованию связи оператора, размещенного в общих помещениях многоквартирного дома, в силу действующего законодательства, не предусматривают платности данного вида услуг.

Однако и после истечения срока исполнения предупреждения УФАС в следующих действиях ТСЖ «Герцена, 10» содержатся признаки нарушения пунктов 3 и 5 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно навязывание контрагенту условий договора, невыгодных для него, а также экономически необоснованный отказ либо уклонение от заключения дополнительного соглашения к Договору:

- путем направления письма в адрес ОАО «Ростелеком» с требованием о повышении оплаты по договору размещения оборудования (письмо от 08.11.2012 № 93);
- путем непредставления в адрес оператора связи обоснованного расчета стоимости по Договору,
- путем уклонения от рассмотрения возможности заключения соглашения на безвозмездной основе о размещении оборудования связи в доме по ул. Герцена, 10.

Действия ТСЖ «Герцена, 10» ограничивают права и противоречат законным интересам ОАО «Ростелеком» как оператора связи, исключая предусмотренную действующим законодательством возможность безвозмездного размещения

оборудования связи в местах общего пользования многоквартирных домов для оказания услуг связи жителям данных домов.

Согласно пункту 8 статьи. 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган принимает решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 5, 10, 22, 23, 39, 39.1, 41, 49, 50 ФЗ «О защите конкуренции», ОАО «Ростелеком» просит:

- возбудить в отношении ТСЖ «Герцена, 10» дело о нарушении антимонопольного законодательства по фактам, изложенным в настоящем обращении;
- выдать ТСЖ «Герцена, 10» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, в том числе выдать предписание об изменении условий заключенного договора об оказании услуг связи по размещению оборудования, исключив из договора условие о возмездности;
- привлечь ТСЖ «Герцена, 10» к ответственности за нарушение антимонопольного законодательства.

В результате рассмотрения Новосибирским УФАС России обращения ОАО «Ростелеком» установлено следующее.

Ранее, при рассмотрении заявления ОАО «Ростелеком» (вх. №4851 от 19.06.2012) на действия ТСЖ «Герцена, 10» (по результатам которого ТСЖ «Герцена, 10» было выдано предупреждение от 07.09.2012), Новосибирское УФАС России направило ТСЖ «Герцена, 10» запрос о представлении экономического обоснования увеличения стоимости услуги по размещению оборудования связи в местах общего пользования, входящих в состав общего имущества собственников в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Герцена, 10 (по договору размещения оборудования связи от 24.01.2011 № 303К) с 1 200 руб. до 5 000 руб. с приложением соответствующих калькуляций на каждую стоимость указанной услуги, а также копии документов, подтверждающих затраты ТСЖ «Герцена, 10», включенные в указанные калькуляции.

В ответе на указанный запрос антимонопольного органа ТСЖ «Герцена, 10» (вх. №5630 от 12.07.2012) указало, что ТСЖ - не столовая, где на каждое блюдо можно составить точную калькуляцию с подтверждением того, что, где, и по какой цене закуплено и какой процент составила надбавка. Поэтому, во времена рыночной экономики в ходе ведения хозяйственной деятельности, руководствуемся договорными ценами. Договорились - сотрудничаем. Нет - разошлись без претензий.

Справедливо и экономически целесообразно будет, если и ТСЖ станет руководствоваться «средне - сложившейся ценой» среди провайдеров дома.

Также, по мнению ТСЖ «Герцена, 10», ОАО «Ростелеком» получает прибыль от размещения оборудования, а ТСЖ несет убытки по расходу электроэнергии на освещение и издержки по обслуживанию договора, не говоря о моральной

стороне дела. ОАО «Ростелеком», действуя с позиции силы, требует от ТСЖ буквального исполнения всех пунктов невыгодного Договора, а сами существенно нарушают его основные пункты.

Согласно аналитическому отчету отдела товарных и финансовых рынков Новосибирского УФАС России о результатах проведенного анализа рынка услуг по размещению оборудования связи, предоставляемых ТСЖ «Герцена, 10» в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Герцена 10, во втором полугодии 2012 года доля ТСЖ «Герцена, 10» на данном рынке за указанный период времени составляет 100%.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 5 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта, доля которого на рынке определенного товара превышает 50%, из чего следует, что ТСЖ «Герцена, 10» занимает доминирующее положение на рынке услуг по размещению оборудования связи в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Герцена, 10.

ТСЖ «Герцена, 10» представлена копия налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2011 год, в соответствии с которой ТСЖ «Герцена, 10» в указанном периоде получены доходы в сумме 257 603 руб. Из указанного следует, что в соответствии с частью 5 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») ТСЖ «Герцена, 10» является хозяйствующим субъектом.

Согласно части 1 статьи 10 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.

Норма части 1 статьи 10 ФЗ «О защите конкуренции» содержит общий запрет на действия хозяйствующих субъектов, занимающих доминирующее положение, результатом которых являются или могут являться ущемление интересов других лиц. Соответственно, ТСЖ «Герцена, 10», занимающее доминирующее положение на рынке услуг по размещению оборудования связи в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Герцена, 10 обязано учитывать и соблюдать требования ФЗ «О защите конкуренции».

Постановлением Пленума ВАС РФ от 30.06.2008 №30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» установлено, что, исходя из системного толкования положений статьи 10 ГК РФ и статьи 10 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.

В соответствии с указанным Постановлением Пленума ВАС РФ антимонопольный орган вправе признать нарушением антимонопольного законодательства и иные действия (бездействие), кроме установленных частью 1 статьи 10 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, 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.

Согласно ч. 3 ст. 6 Федерального закона «О связи» от 07.07.2003 года № 126-ФЗ собственник или иной владелец недвижимого имущества вправе требовать от организации связи соразмерную плату за пользование этим имуществом, если иное не предусмотрено федеральными законами.

Действия ТСЖ «Герцена, 10», выразившиеся в установлении экономически необоснованной платы в размере 4 000 руб. в месяц по договору размещения оборудования связи от 24.01.2011 № 303К являются злоупотреблением доминирующим положением данным хозяйствующим субъектом и приводят к ущемлению интересов ОАО «Ростелеком».

Следовательно, учитывая изложенное выше, в действиях ТСЖ «Герцена, 10» содержатся признаки нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В связи с указанными обстоятельствами Приказом № 102 от 24.04.2013г. Новосибирское УФАС России возбудило дело № 02-01-17-10-13 в отношении ТСЖ «Герцена, 10».

В соответствии с Определением от 24.04.2013 о назначении дела №02-01-17-10-13 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению ТСЖ «Герцена,10» представило объяснение по существу дела (вх. № 3931 от 22.05.2013г.); экономическое обоснование платы за пользование общим имуществом на размещение ОАО «Ростелеком» своего оборудования (вх. № 3930 от 22.05.2013г.) с приложением: технического паспорта на жилой дом, перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества на 2013 год в МКД по адресу: г. Новосибирск, ул. Герцена, 10, принятые на общем собрании членов ТСЖ «Герцена,10» 10.02.2013г., финансового плана на 2013 год, протокола общего отчетно-выборного собрания членов ТСЖ «Герцена,10» от 10.02.2013г., протокола внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 28.10.2012г.

На заседании Комиссии 28.05.2013 г. установлено следующее.

Представители заявителя ОАО «Ростелеком» поддержали свои требования в полном объеме, дополнительно пояснив следующее.

По мнению заявителя, ТСЖ не имеет права увеличивать размер платы, поскольку у ОАО «Ростелеком» нет иной возможности размещения оборудования связи в данном многоквартирном жилом доме.

Согласно п. 1 ст. 45 Федерального закона от 07.07.2003 г. № 126-ФЗ «О связи», договор об оказании услуг связи, заключаемый с гражданами, является публичным договором. Это означает, что провайдер не имеет права отказаться от оказания услуг связи и обязан оказывать такие услуги любому гражданину,

который обратится к нему с просьбой об их оказании.

Установленное ОАО «Ростелеком» оборудование позволяет оказывать услуги связи жителям указанного дома, поскольку из мест общего пользования (в данном случае - подвала) кабели напрямую прокладываются в квартиры абонентов. Без размещения технологического оборудования в местах общего пользования многоквартирных домов, прокладка кабеля в квартиры абонентов невозможна соответственно, невозможно и оказание услуг связи абонентам.

По поводу доводов ответчика, дополнительно изложенных на заседании Комиссии, необходимо отметить следующее.

Довод ТСЖ о том, что оборудование может быть размещено в помещениях иных юридических лиц, находящихся по адресу: ул. Герцена, 10, не может быть принят по следующим основаниям.

Согласно представленным договорам об оказании услуг электросвязи гражданам, услуги по предоставлению связи оказываются жильцам вышеуказанного многоквартирного жилого дома. Оборудование ОАО «Ростелеком» находится в доме не ввиду наличия договора с ТСЖ, а ввиду правоотношений оператора и собственников по поводу услуг связи, подтверждаемых заключенными договорами оказания услуг электросвязи и заявками на подключение таких услуг.

Также довод ТСЖ о том, что оборудование связи – это общая собственность членов ТСЖ, неприемлем по следующим основаниям.

Как следует из заключенного между ОАО «Ростелеком» и ТСЖ «Герцена, 10» договора об оказании услуг по размещению оборудования связи № 303К от 24.01.2011 года Исполнитель оказывает Заказчику услуги по размещению оборудования связи в местах общего пользования, входящих в состав общего имущества собственников.

Размещенное оборудование является собственностью ОАО «Ростелеком», используется для оказания услуг связи физическим лицам - собственникам помещений многоквартирного дома, не потребляет электроэнергию, его обслуживание и ремонт производятся силами и за счет ОАО «Ростелеком», собственники затрат на содержание линий и оборудования связи не несут. Оно не создает препятствий собственникам квартир в осуществлении ими прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом домов и не приводит к нарушению их прав. Данные отношения полностью охватываются договором об оказании услуг электросвязи с любым из подключенных абонентов и не влекут возникновения отдельных правоотношений между оператором связи и ТСЖ.

ОАО «Ростелеком» лишь предоставляет абонентам – жильцам данного дома – в пользование с целью оказания услуги связи телекоммуникационное оборудование (средство связи), включая размещение телекоммуникационного оборудования заказчика на специализированной площадке с предоставлением ресурсов для обеспечения его бесперебойной работы, удаленное обслуживание оборудования и круглосуточную техническую поддержку, монтаж, демонтаж и предоставление в пользование соединительных линий в пределах технологической площадки,

подключение оборудования к консольному серверу для удаленного управления.

Оборудование размещено в принадлежащих гражданам на праве собственности помещениях (общих помещениях многоквартирного дома, в данном случае, это помещения подвального типа).

Таким образом, пользователями общих помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: ул. Герцена, 10, продолжают оставаться сами граждане-заказчики услуг связи.

Учитывая вышеприведенное, данное оборудование связи размещено исключительно для оказания услуг абонентам ОАО «Ростелеком», проживающим в вышеуказанном доме.

Оператор связи, предоставляющий свои услуги абонентам, использует помещения, которые в действительности используются самими собственниками многоквартирного дома, так как именно они являются фактическими пользователями оборудования, размещенного в их же собственных помещениях.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что сами собственники указанных помещений используют их для своих собственных целей, в данном случае – для получения услуг связи, оказываемых ОАО «Ростелеком» на договорной основе.

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что требование от жилищной организации заключить договор на размещение оборудования связи с иными хозяйствующими субъектами по адресу: ул. Герцена, 10, является необоснованным.

Согласно п. 1.1 ст. 1 Устава ТСЖ «Герцена, 10», ТСЖ создается собственниками помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме. Согласно пп. 2.1 п. 2 Устава целью деятельности ТСЖ является обеспечение надлежащей эксплуатации и содержания общего имущества, решения вопросов пользования общим имуществом.

ТСЖ «Герцена, 10», представляя интересы собственников помещений многоквартирного дома по ул. Герцена, 10, и неся ответственность за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, является единственным хозяйствующим субъектом, оказывающим услуги по размещению оборудования связи в многоквартирном жилом доме и предоставляющим доступ в технические помещения. Потребителями на рынке услуг по размещению оборудования связи в многоквартирном жилом доме являются ресурсоснабжающие организации, организации, оказывающие услуги связи.

Суть доводов ответчика, представленных в письме № 3931 от 22.05.2013 г. и на заседании Комиссии в следующем.

Товарищество собственников жилья не является хозяйствующим субъектом, так как действует не в своих интересах, а в интересах собственников жилого дома и полученный доход от своей деятельности идет на расходы по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Взимаемая ТСЖ в настоящее время оплата по договору № 303К от 24.01.2011 г. в размере 1 200 рублей взимается за пользование общим имуществом многоквартирного жилого дома, а не за размещение оборудования связи. В числе затрат, которые несет Товарищество, указана уборка в помещениях общего пользования, в частности, вытирание пыли с антивандальных шкафов, в которых размещено оборудование.

В качестве экономического обоснования платы за пользование общим имуществом на размещение ОАО «Ростелеком» своего оборудования от 22.05.2013 № 3930 представлено следующее.

Общим собранием собственником жилых помещений в МКД по адресу: г. Новосибирск, ул. Герцена, 10, установлена плата за пользование ОАО «Ростелеком» общим имуществом собственников в размере 4 000 рублей в месяц, что на 239 квартир составляет 16,74 рубля на каждую квартиру. При расчете арендной платы общее собрание ТСЖ исходило из стоимости использования общего имущества дома для размещения оборудования равной 4 000 рублей в месяц, что составляет 16,74 рубля на одну квартиру. Данная сумма в размере 16,74 рубля на 1 квартиру меньше реального возмещения издержек собственников жилых помещений за услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, исходя из утвержденной ставки и не превышает соразмерную плату за содержание и ремонт общего имущества в данном МКД и не является необоснованной.

При расчете указанной суммы были учтены установленные общим собранием ТСЖ расходы на содержание общего имущества, которые в среднем составляют 857,73 рубля с одной квартиры; установленная плата за пользование услугами ОАО «Ростелеком» общим имуществом собственников жилых помещений на размещение оборудования не превышает соразмерную плату на содержание и ремонт общего имущества и не является необоснованной. ТСЖ «Герцена, 10» не извлекает доход от использования общего имущества, принадлежащего собственникам, только собственники могут определять плату за пользование общим имуществом МКД, в том числе плату за пользование общим имуществом по размещению оборудования связи.

Настаивая на безвозмездном пользовании общим имуществом собственников жилых помещений ОАО «Ростелеком» отказывается нести бремя расходов на содержание общего имущества, вынуждая жильцов дома оплачивать все расходы и затраты по несению бремени содержания общего имущества, находящегося в пользовании ОАО «Ростелеком». Согласно ст. 6 ФЗ «О защите конкуренции» цена товара не признается монопольно высокой в случае не превышения цены, которая сформировалась в условиях конкуренции на сопоставимом рынке.

В соответствии с п. 4 ст. 36 ЖК РФ, 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, по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников. Только собственники могут определять плату за пользование общим имуществом многоквартирного дома, в том числе плату за пользование общим имуществом собственников жилых помещений для размещения оборудования связи. При этом установление размера платы за пользование общим имуществом собственников жилых помещений (арендной

платы) является законным правом собственников.

Обязывая ТСЖ предоставить общее имущество жильцов в пользование ОАО «Ростелеком» безвозмездно, УФАС дополнительно обязывают ТСЖ нести бремя ответственности и расходов за содержание общего имущества, фактически используемого ОАО «Ростелеком» для осуществления своей предпринимательской деятельности и извлечения прибыли в размере не менее 120 000 рублей в месяц, что более чем в 30 раз превышает установленную Общим собранием плату за пользование общим имуществом собственников жилых помещений в доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Герцена, 10.

ТСЖ является лицом, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено на заключение договоров об использовании общего имущества собственников в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания. Выгодоприобретателями по указанным договорам, в соответствии с принятыми решениями общего собрания являются только собственники общего имущества.

Следовательно, только собственники могут определять плату за пользование общим имуществом на размещение оборудования связи, а ТСЖ, действуя от имени собственников жилых помещений, заключая договор на определенных общим собранием условиях, исполняет обязательное для него решение Общего собрания. Навязывание собственникам помещений условий договора, ущемляющих их права и обязывание их к заключению договора, условия которого нарушают права собственников – незаконно.

При этом ТСЖ не извлекает доход от использования общего имущества, принадлежащего собственникам, а выступает в договорных отношениях поверенным со стороны собственников. Правомерным выгодоприобретателем в данном случае выступают только собственники помещений в многоквартирном доме, которые принимают решения как об установлении платы за пользование общим имуществом собственников, так и о расходовании полученных от использования общего имущества средств, в том числе на содержание общего имущества.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается. Условия договора определяются по усмотрению сторон. Согласно ст. 423 ГК РФ договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное. Ст. 424 ГК РФ устанавливает, что исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

В силу ст. 290 ГК РФ общие помещения дома, несущие конструкции дома принадлежат собственникам квартир в МКД на праве общей долевой собственности. Согласно п. 2 ст. 36 ЖК РФ собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных пределах распоряжаются общим имуществом в МКД. Согласно п. 1 ст. 290 ГК РФ и п. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен дом, с элементами

озеленения и благоустройства. В соответствии со ст. 249 ГК РФ, каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. Согласно п. 1 ст. 158 ЖК РФ, собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. В силу ст. 156 ЖК РФ плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Размер и плата за содержание и ремонт жилого помещения – это плата, включающая в себя плату за работу и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 квадратного метра общей площади жилого помещения.

В соответствии с п. 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, 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 п. 7 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 23.07.2009г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» по соглашению собственников общего имущества (собственников помещений здания) допускается передача отдельных частей здания в пользование. Стороной такого договора, предоставляющей имущество в пользование, признаются все собственники общего имущества здания, которые образуют множественность лиц в соответствии с действующим законодательством. Лицо, которое использует по договору не являющуюся помещением часть здания, не владеет каким-либо объектом недвижимости и, следовательно, не вправе предъявлять требования, основанные на статьях 301, 304, 305 ГК РФ. К таким договорам применяются положения законодательства о договоре аренды, и они подлежат государственной регистрации применительно к п. 2 ст. 651 ГК РФ. При этом обременение устанавливается на все здание в целом.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ, по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование, из чего следует, что договор, заключенный между ТСЖ «Герцена, 10» и ОАО «Ростелеком» является договором аренды.

Исходя из указанных норм, возбужденное в отношении ТСЖ «Герцена, 10» дело о нарушении антимонопольного законодательства № 02-01-17-10-13 в соответствии с ФЗ «О защите конкуренции» подлежит прекращению.

По поводу вышеизложенных доводов ответчика, необходимо отметить следующее.

Довод о том, что ТСЖ «Герцена, 10» не является хозяйствующим субъектом, не может быть признан обоснованным, так как согласно пункту 5 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» хозяйствующий субъект – это коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

На основании представленной копии налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2011 год, ТСЖ «Герцена, 10» в указанном периоде получены доходы в сумме «...» руб.

Учитывая вышеизложенное, в соответствии с частью 5 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» ТСЖ «Герцена, 10» является хозяйствующим субъектом и на него распространяются требования Федерального закона «О защите конкуренции».

Новосибирское УФАС России не оспаривает права собственников помещений владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в МКД, а также определять лиц, которые будут предоставлять услуги связи в доме, посредством размещения оборудования в общем имуществе. Согласно Протоколу внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 10 по ул. Герцена, проводимого в заочной форме от 28 октября 2012 г. собственники действительно уполномочили ТСЖ на заключение дополнительного соглашения к договору № 303К от 24.01.2011 г., которым предусмотрена плата в размере 4 000 рублей.

Согласно указанному Протоколу внеочередного собрания плата в размере 4 000 рублей не имеет увязки с расчетом расходов на содержание общего имущества, кроме того, отсутствует ссылка на соразмерность данной платы чему-либо, в том числе увязка с площадью, занимаемой оборудованием ОАО «Ростелеком». Ссылки ТСЖ на нормы Жилищного кодекса РФ и Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме в рассматриваемом случае неуместны.

Повышение стоимости услуг за размещение оборудования до 4 000 рублей является злоупотреблением доминирующим положением на рынке услуг по размещению оборудования связи, предоставляемых ТСЖ «Герцена, 10» и приводит к ущемлению интересов оператора связи.

Кроме того, ТСЖ «Герцена, 10» не представило никакого обоснования по увеличению (темпа роста) цены с 1 200 до 4 000 рублей (за счет увеличения каких именно затрат произошел рост вышеприведенной цены), что также свидетельствует об экономической необоснованности платы, установленной в дополнительном соглашении.

Новосибирское УФАС России также не принимает довод ответчика, что договор № 303К от 24.01.2011 г. является договором аренды, а установленная стоимость услуги по размещению оборудования – арендной платой. Предметом данного

договора является размещение оборудования связи в местах общего пользования, входящих в состав общего имущества собственников, поэтому Новосибирское УФАС России не расценивает в качестве арендной установленную плату и данный договор как договор аренды.

Ввиду того, что ТСЖ «Герцена, 10» не представлено достаточных доказательств, подтверждающих расходы, указанные ТСЖ в экономическом обосновании платы за пользование общим имуществом на размещение ОАО «Ростелеком» своего оборудования по адресу: ул. Герцена, 10, нельзя признать установленную плату в размере 4 000 рублей в месяц соразмерной и (или) экономически обоснованной. Также ответчиком не представлено никакого обоснования, каким образом определена доля ОАО «Ростелеком» в общей сумме расходов на содержание общего имущества дома.

Довод ответчика том, что сумма в размере 16,74 рубля меньше реального возмещения издержек собственников жилых помещений за услуги по содержанию общего имущества, не состоятелен, поскольку ОАО «Ростелеком» не должно покрывать все издержки собственников на содержание общего имущества.

Пунктом 3.5. Договора № 303К от 24.01.2011 г. предусмотрено, что размер оплаты по договору может быть изменен по соглашению сторон не чаще одного раза в год с обязательным приложением надлежащим образом заверенного документа, обосновывающего повышение цены по договору. Без приложения такого документа, повышение цены является необоснованным и не подлежащим применению к данному договору.

Дополнительно необходимо отметить, что ТСЖ не представило расчетов, подтверждающих, из чего именно складывается оплата в сумме 4 000 рублей, представленные ТСЖ объяснения по поводу всех расходов на содержание общего имущества не могут являться каким-либо обоснованием цены по договору № 303К от 24.01.2011 г. между ТСЖ и заявителем.

Также необходимо отметить, что увеличение затрат оператора связи, обусловленное повышением стоимости услуги по размещению оборудования, может повлечь соответственное повышение тарифов на услуги связи для абонентов – жильцов данного жилого дома.

Ссылка ТСЖ на ст. 6 ФЗ «О защите конкуренции» не уместна, поскольку ответчику не вменяется установление монопольно высокой цены на услугу.

Новосибирское УФАС России не вынуждает ТСЖ «Герцена, 10» безвозмездно оказывать услугу по размещению оборудования в МКД, при этом исходя из положений ч. 3 ст. 6 Федерального закона «О связи» от 07.07.2003 года № 126-ФЗ собственник или иной владелец недвижимого имущества вправе требовать от организации связи соразмерную плату за пользование этим имуществом, если иное не предусмотрено федеральными законами. Таким образом, взимаемая плата должна быть соразмерной расходам, то есть экономически обоснованной.

Как указывалось выше, экономического обоснования (расчета) платы по договору № 303К от 24.01.2011 г. в размере 4 000 рублей, исходя из расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а именно, каким образом определена доля ОАО «Ростелеком» в этих расходах, ответчиком не представлено.

Таким образом, ТСЖ «Герцена, 10» нарушает ч. 1 ст. 10 Федерального закона «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать Товарищество собственников жилья «Герцена, 10» (далее – ТСЖ «Герцена, 10») занимающим доминирующее положение на рынке услуг по размещению оборудования связи, предоставляемых ТСЖ «Герцена, 10» в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Герцена, 10, в соответствии с п. 1 ч. 1 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Признать ТСЖ «Герцена, 10» нарушившим часть 1 статьи 10 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» путем установления экономически необоснованной платы в размере 4 000 руб. в месяц по договору об оказании услуг по размещению оборудования связи от 24.01.2011 № 303К, что является злоупотреблением доминирующим положением данным хозяйствующим субъектом и приводит к ущемлению интересов ОАО «Ростелеком».
3. Выдать ТСЖ «Герцена, 10» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а именно: установить соразмерную, экономически обоснованную плату по договору с ОАО «Ростелеком» № 303К от 24.01.2011 г. об оказании услуг по размещению оборудования связи в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Герцена, 10, исходя из фактических затрат ТСЖ «Герцена, 10» на оказание данной услуги.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 02-01-17-10-13

10 июня 2013 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

Камнева Н.П. - заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Князькова С.Е. – начальник отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии,

Гамидова Э.Н. – специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 5 части 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 10 июня 2013 года по делу № 02-01-17-10-13 от 24.04.2013 г. о нарушении Товариществом собственников жилья «Герцена, 10» (почтовый адрес: 630066, г. Новосибирск, ул. Герцена, 10, ИНН 5403217453) части 1 статьи 10 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Товариществу собственников жилья «Герцена, 10» (почтовый адрес: 630066, г. Новосибирск, ул. Герцена, 10, ИНН 5403217453) в срок до 02.07.2013 г. прекратить нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», а именно: установить соразмерную, экономически обоснованную плату по договору с ОАО «Ростелеком» № 303К от 24.01.2011 г. об оказании услуг по размещению оборудования связи в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Герцена, 10, исходя из фактических затрат ТСЖ «Герцена, 10» на оказание данной услуги.

Об исполнении данного предписания с приложением копий подтверждающих документов ТСЖ «Герцена, 10» необходимо сообщить в Новосибирское УФАС России в срок до 02.07.2013 г.

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

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 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.