

РЕШЕНИЕ

по делу № 02-01-58-10-13

Резолютивная часть решения объявлена 25.02.2014г.

г. Новосибирск

Решение изготовлено в полном объеме 11.03.2014г.

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. – ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии,

в присутствии представителей «...»,

рассмотрев дело 02-01-58-10-13 от 23.12.2013 г. по признакам нарушения Товариществом собственников жилья «Проспект» (почтовый адрес: 630123, г.Новосибирск, ул. Красный проспект, 232, ИНН 5402503821) пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило заявление ООО «Новотелеком» на действия ТСЖ «Проспект» (далее - ТСЖ), в котором сообщается следующее.

ООО «Новотелеком» является оператором связи, согласно выданным лицензиям: № 91266 на телематические услуги связи от 01.12.2011 г., № 55148 на услуги связи по передаче данных для целей передачи голосовой информации от 06.12.2007 г, № 67237 на услуги связи для целей кабельного вещания от 17.04.2009 г.

Между ООО «Новотелеком» и ТСЖ «Проспект» заключен договор на предоставление права использования конструктивных элементов многоквартирного дома для размещения оборудования связи по адресу: г. Новосибирск, ул. Красный проспект, д. 232 № «...» от 01.01.2009 года, согласно которому ООО «Новотелеком» за право использования конструктивных элементов здания выплачивает ТСЖ «Проспект» 13 968,00 рублей в год.

26 ноября 2012 года в адрес ООО «Новотелеком» поступило письмо (исх. № 33 от 23.11.2012 г.) от Председателя Правления ТСЖ «Проспект» с предложением о подписании дополнительного соглашения к указанному договору с увеличением ежегодной оплаты за размещение оборудования на 29%.

ООО «Новотелеком» направило ответ (исх. № 1077 от 03.12.2012 г.), в котором просит ТСЖ «Проспект» оставить стоимость за размещение на прежнем уровне, обосновав свои возражения тем, что данное повышение может привести к росту

тарифов на оказание услуг связи собственникам - абонентам дома.

24 декабря 2012 г. от ТСЖ «Перспект» поступил ответ (вх. № 1057 от 24.12.2012 г.), в котором председатель правления «...» продолжала настаивать на увеличении стоимости за размещение оборудования связи. ООО «Новотелеком» направило ответ, требуя предоставить экономическое обоснование данного повышения цены.

ООО «Новотелеком» была направлена претензия (исх. № 851 от 28.06.2013 г.) в адрес ТСЖ «Перспект», на которую получен ответ вх. № 808 от 05.08.2013 г. с требованием демонтажа установленного ООО «Новотелеком» оборудования.

ООО «Новотелеком» выполняет договорные обязательства по договору в полном объеме, что подтверждается платежным поручением № 789 от 30.01.2013 г.

Заявитель считает, что в данной ситуации нарушаются права ООО «Новотелеком» в осуществлении предпринимательской деятельности и выполнении условий заключенных публичных договоров на оказание услуг связи между ООО «Новотелеком» и абонентами - собственниками дома.

В настоящее время в доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 232 подключено более 80 (восемидесяти) абонентов ООО «Новотелеком».

Собственники данного дома не принимали решения о демонтаже оборудования. Абоненты (собственники) выразили свое согласие на размещение указанного оборудования путем подписания соответствующих договоров, иные собственники возражений не заявили.

ООО «Новотелеком» считает, что действия председателя правления ТСЖ «Перспект» нарушают законные интересы ООО «Новотелеком» путем препятствования в осуществлении предпринимательской деятельности, а также содержат признаки нарушения п. 3 ч. 1 ст. 10 Закона «О защите конкуренции», а именно «навязывание контрагенту условий договора, невыгодных для него или не относящихся к предмету договора (экономически или технологически не обоснованные и (или) прямо не предусмотренные федеральными законами, нормативными правовыми актами Президента Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами уполномоченных федеральных органов исполнительной власти или судебными актами требования о передаче финансовых средств, иного имущества, в том числе имущественных прав, а также согласие заключить договор при условии внесения в него положений относительно товара, в котором контрагент не заинтересован, и другие требования)».

В соответствии с ч.1 ст. 10 Федерального закона «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 данном случае, ТСЖ «Перспект» ущемляет интересы ООО «Новотелеком» на рынке оказания услуг связи, а также третьих лиц - абонентов оператора, права которых нарушены.

В соответствии с ч. 1 ст. 5 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта на

рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту возможность оказывать решающее влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке или затруднять доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам.

С собственниками жилых помещений в доме по ул. Красный проспект, 232 заключены договоры на оказание услуг связи (копии пяти аналогичных договоров представлены в приложении). Узлы и линии связи обслуживаются ООО «Новотелеком» и находятся в доме по ул. Красный проспект, 232, управление которым осуществляет ТСЖ «Перспект».

Заявитель просит Новосибирское УФАС России:

Возбудить в отношении ТСЖ «Перспект» дело о нарушении антимонопольного законодательства.

Выдать ТСЖ «Перспект» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Привлечь ТСЖ «Перспект» к ответственности за нарушение антимонопольного законодательства.

В результате предварительного рассмотрения обращения ООО «Новотелеком» установлено следующее.

Новосибирское УФАС России направило ТСЖ «Перспект» запросы о предоставлении следующей информации (исх. № 02-6504 от 26.08.2013 г., исх. № 02-6869 от 04.09.2013 г.):

Правовое обоснование увеличения стоимости услуги по размещению оборудования связи в технических помещениях с 13 968 руб. в год до 18 000 руб. в год (чердаки, кровли, подвалы) в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 232 (по договору на предоставление права использования конструктивных элементов многоквартирного дома для размещения оборудования связи от 01.01.2009 г. № «...») с приложением копии протокола общего собрания членов ТСЖ «Перспект», на котором было принято указанное решение.

Экономическое обоснование увеличения стоимости услуги с приложением соответствующей калькуляции стоимости данной услуги. Также необходимо представить копии документов, подтверждающих затраты, включенные в указанную калькуляцию (счета-фактуры, накладные, договоры, акты выполненных работ и т.п.)

Копию Устава ТСЖ «Перспект».

Копию налоговой декларации ТСЖ «Перспект» по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2012 год.

Документ, подтверждающий полномочия председателя ТСЖ «Перспект» «...» – протокол общего собрания собственников об избрании председателем правления.

ТСЖ «Перспект» письмом от 17.09.2013 г. исх. № 30 сообщило следующее.

Срок действия договора № «...» от 01.01.2009г. между ТСЖ «Перспект» и ООО «Новотелеком» истек 31.12 2012г. т.к. «Новотелеком» не подписало дополнительное соглашение по существенным условиям договора каковым является размер оплаты за пользование общедолевым имуществом дома.

Правовым обоснованием увеличения стоимости услуги является фактически то обстоятельство, что эксплуатация оборудования «Новотелеком» связана с использованием и амортизацией общего имущества. Оборудование связи установлено в помещении, относящемся к общему имуществу (технический этаж над жилым десятым этажом), сети до конечных абонентов прокладываются с использованием стен и внутристенных каналов (в 3-й подъезд расстояние достигает свыше 50-ти метров), в процессе прокладки сетей происходит частичное разрушение целостности этих элементов. Ни один метр провода не уложен в кабель – канал. Рост количества абонентов за 2011 и 2012 годы (более 100 квартир) привел к необходимости частого посещения мест общего пользования дома специалистами «Новотелеком», что напрямую влечет за собой дополнительные затраты на уборку мест общего пользования, обслуживание лифтового хозяйства (в т.ч. э/э на работу лифтов). Проведение работ по эксплуатации оборудования требует наличия в местах общего пользования освещения и отопления (тарифы увеличиваются ежегодно на 10-12%). Все эти затраты ложатся на собственников помещений в доме, в том числе и на тех, кто не является абонентом «Новотелеком». Указанные причины влекут необходимость увеличения взимаемой платы в той же пропорции по сравнению с ранее действующими расценками по договору.

Оплаты «Новотелеком» аренды общедолевого имущества по годам:

- 12000 руб. в год

- 12000 руб. в год

- 12000 руб. в год

- 13968 руб. в год

- 13968 руб. (счет не выставлялся, оплачено самостоятельно)

Предлагаемая для заключения дополнительного соглашения сумма в 1 500 руб. в месяц не является завышенной, а напротив не покрывает затрат на ремонт подъездов, который будет планироваться на собрании членов ТСЖ в 2014 году. В свою очередь ТСЖ «Перспект» просит УФАС России обязать ООО «Новотелеком» уложить все свои провода в кабель-каналы.

В доме присутствует ЗАО «Компания «ЭР-Телеком» с аналогичными функциями и оплачивает ТСЖ 24000 руб. в год.

Новосибирское УФАС России направило ООО «Новотелком» запрос о предоставлении информации (исх. № 02-6505 от 26.08.2013 г.) о том, направлялось ли в адрес оператора связи соглашение о расторжении договора № «...» от 01.01.2009 г. между ООО «Новотелком» и ТСЖ «Перспект» (с приложением подтверждающих документов).

ООО «Новотелеком» письмом от 30.08.2013 г. исх. № 1062 сообщило следующее.

Соглашение о расторжении договора № «...» от 01.01.2009 г. в адрес ООО «Новотелеком» не направлялось. ТСЖ «Проспект» в своем письме (исх. № 25 от 02.08.2013 г.) подтверждает свое согласие на продление срока действия указанного договора при условии согласования размера оплаты за пользование общим имуществом многоквартирного дома.

ООО «Новотелеком» выполнило свои обязательства по оплате в полном объеме за 2013г. (п/п № 789 от 20.01.2013 г., прилагалось к жалобе от 21.08.2013 г. исх. № 1032).

Также ООО «Новотелеком» считает, что требование ТСЖ «Проспект» о расторжении договора, следовательно, и о демонтаже оборудования связи является неправомерным, в связи с тем, что данное требование должно быть подтверждено решением собственников дома, принятым на общем собрании собственников жилого дома не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с п. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ и пп. 3 п. 2 ст. 44 Жилищного Кодекса РФ.

Собственники (абоненты) дома по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, 232 не уполномочивали председателя правления ТСЖ «Проспект» выдвигать ООО «Новотелеком» требования о демонтаже оборудования связи, следовательно, и на расторжение договора № «...» от 01.01.2009 г.

В результате изучения всех предоставленных сторонами документов, Новосибирское УФАС России приходит к следующим выводам.

Довод ТСЖ о том, что срок договора № «...» от 01.01.2009 г. с ООО «Новотелеком» истек, так как ООО «Новотелеком» не подписало дополнительное соглашение, устанавливающее стоимость за право размещения оборудования по договору № «...» от 01.01.2009г. в размере 18 000 рублей в год, не может быть признан состоятельным по следующим причинам.

В соответствии с п. 5.2 договора № «...» от 01.01.2009 г., порядок расторжения договора предусмотрен действующим законодательством РФ.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором; если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным пунктом 4 настоящей статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

4) из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Согласно части 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Согласно п. 1.5 договора № «...» от 01.01.2009г. в случае если ни одна из сторон за 30 календарных дней до момента истечения срока действия договора в письменном виде не уведомит другую сторону об отказе от исполнения договора, договор считается пролонгированным на тот же срок, на аналогичных условиях.

Письмо ТСЖ (исх. № 33 от 23.11.2012 г.) содержащее положение о том, что в случае не подписания дополнительного соглашения к договору № «...» от 01.01.2009 г., ТСЖ просит считать данный договор расторгнутым с 01 января 2013 года, не может быть признано уведомлением о расторжении договора, а является подтверждением навязывания невыгодных условий данного договора в части повышения цены.

В данном случае, соглашение о расторжении договора сторонами не достигнуто, условия, установленные частью 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, необходимые для расторжения договора в судебном порядке, отсутствуют.

Таким образом, на основании вышеприведенных норм, договор № «...» от 01.01.2009 г. в настоящее время является действующим (что подтверждается платежным поручением № 786 от 30.01.2013 г. об оплате услуг по договору № «...» от 01.01.2009 г.).

ТСЖ «Перспект» представлена копия налоговой декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 4 квартал 2012 года, в соответствии с которой ТСЖ «Перспект» в указанном периоде получены доходы в сумме «...» 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 «Перспект» является хозяйствующим субъектом.

По поводу увеличения стоимости за размещение оборудования по договору № «...» от 01.01.2009 г. необходимо отметить следующее.

ТСЖ «Перспект» направило в адрес ООО «Новотелеком» дополнительное соглашение к договору № «...» от 01.01.2009г. с измененной стоимостью

ежемесячной платы за размещение оборудования с 13 968,00 руб. до 18 000,00 руб. в год за размещение оборудования связи с 1 января 2013 года.

Письмо вх. № 808 от 05.08.2013г. содержит требование о демонтаже оборудования вследствие не достижения сторонами соглашения по размеру оплаты за пользование общим имуществом.

Таким образом, вышеуказанные обстоятельства подтверждают факт навязывания условий договора со стороны ТСЖ «Проспект».

ТСЖ «Проспект» не представило в Новосибирское УФАС России надлежащего экономического обоснования увеличения стоимости услуги по договору № «...» от 01.01.2009 г. с 13 968,00 руб. до 18 000,00 руб. в год, а именно: не представлено соответствующей калькуляции стоимости данной услуги, а также ни одного документа, подтверждающего затраты, включенные в стоимость рассматриваемой услуги. При этом, указанная информация запрашивалась у ТСЖ «Проспект» антимонопольным органом.

Необходимо отметить, что копии протокола общего собрания членов ТСЖ «Проспект», на котором было принято решение о повышении цены данной услуги, также не было представлено.

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 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, в том числе навязывание контрагенту условий договора, невыгодных для него.

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.

Кроме того, пунктом 3.3. вышеуказанного договора предусмотрено, что размер платы не может быть пересмотрен владельцем в течение срока действия договора.

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.

Что касается доводов ТСЖ, касающихся частичного разрушения целостности стен и внутристенных каналов, незакрытия отверстий в стенах и обрушающейся штукатурки, то следует учитывать, что все вопросы, касающиеся неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору между Товариществом и оператором связи, в том числе вопрос возмещения расходов, должны решаться в судебном порядке.

Согласно ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме

случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Ввиду того, что ТСЖ «Проспект» не представлено экономического обоснования стоимости услуги по предоставлению права использования конструктивных элементов многоквартирного дома, а также конструктивных элементов помещений многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 232, несмотря на то, что данные документы запрашивались антимонопольным органом, нельзя признать установленную ТСЖ плату «соразмерной» и (или) экономически обоснованной. Кроме того, ТСЖ «Проспект» не представило никакого обоснования по увеличению стоимости рассматриваемой услуги с 13 968,00 руб. до 18 000,00 руб. в год, (за счет увеличения каких именно затрат произошел рост вышеприведенной цены). На основании вышеизложенного, в действиях ТСЖ усматриваются признаки навязывания ООО «Новотелеком» невыгодной (экономически необоснованной) стоимости услуг по договору № «...» от 01.01.2009г.

Согласно пп. 5.5.4 п. 5 Устава ТСЖ «Проспект», ТСЖ обязано выполнять в порядке, предусмотренном законодательством, обязательства по заключенным договорам.

ТСЖ «Проспект» осуществляет управление многоквартирным домом по адресу: г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 232, несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома и является единственным хозяйствующим субъектом, оказывающим услуги по предоставлению права использования конструктивных элементов многоквартирного дома и конструктивных элементов помещений многоквартирного дома, для проведения работ, связанных с монтажом и установкой коммутационной и каналобразующей аппаратуры; монтажно-наладочные работы по вводу оборудования; прокладку кабельных линий связи.

Потребителями на рынке предоставления доступа в места общего пользования многоквартирного дома, где размещено оборудование связи, являются ресурсоснабжающие организации, организации, оказывающие услуги связи.

В соответствии с аналитическим отчетом Отдела товарных и финансовых рынков о результатах проведенного анализа рынка услуг по предоставлению права использования конструктивных элементов многоквартирного дома и конструктивных элементов помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 232, за 2012 г., январь-август 2013 г., доля ТСЖ «Проспект» на данном рынке в указанные периоды составила «...» %. 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 «Проспект» занимает доминирующее положение на рынке услуг по предоставлению права использования конструктивных элементов многоквартирного дома и конструктивных элементов помещений многоквартирного дома.

Таким образом, в действиях ТСЖ «Проспект», занимающего доминирующее положение на вышеуказанном рынке по навязыванию ООО «Новотелеком» невыгодных условий договора № «...» от 01.01.2009г., в части повышения стоимости услуги до 18 000 рублей в год присутствуют признаки нарушения п. 3 ч. 1 ст. 10 ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно ч. 1 ст. 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, занимающему доминирующее положение, предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 39.1 Федерального закона «О защите конкуренции» № 135-ФЗ от 27.06.2006 г., в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, занимающему доминирующее положение, предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения (далее - предупреждение); предупреждение выдается хозяйствующему субъекту, занимающему доминирующее положение, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3 и 5 части 1 статьи 10 настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3 и 5 части 1 статьи 10 настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

Новосибирским УФАС России в адрес ТСЖ «Проспект» письмом от 30.10.2013 г. исх. № 02-8693 было направлено предупреждение о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства в срок до 22.11.2013 г., которое было получено, но не исполнено.

В связи с указанными обстоятельствами, Приказом № 398 от 23.12.2013 г. в отношении ТСЖ «Проспект» возбуждено дело № 02-01-58-10-13 по признакам нарушения ТСЖ «Проспект» пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» путем навязывания ООО «Новотелеком» условий договора на предоставление права использования конструктивных элементов многоквартирного дома, а также конструктивных элементов помещений многоквартирного дома № «...» от 01.01.2009г., невыгодных для него, в настоящем случае, в части увеличения ежемесячной платы по вышеуказанному договору с 13 968,00 руб. до 18 000,00 руб. в год.

На заседании Комиссии 25.02.2014 г. установлено следующее.

Заявитель поддержал требования, изложенные в заявлении, в полном объеме, дополнительно пояснив следующее.

26 ноября 2012 года в адрес ООО «Новотелеком» поступило письмо от председателя правления ТСЖ «Проспект» с предложением о подписании дополнительного соглашения к указанному договору с увеличением ежегодной оплаты за размещение оборудования на 29%. Никакого экономического обоснования не было представлено. 24 декабря 2012 г. от ТСЖ «Проспект» поступил ответ, в котором председатель правления «...» продолжала настаивать на увеличении стоимости за размещение оборудования связи.

На сегодняшний день ситуация по навязыванию со стороны ТСЖ «Перспект» невыгодных условий договора не изменилась. Никаких писем по разрешению ситуации с навязыванием платы в размере 18 000, 00 руб. в год в адрес ООО «Новотелеком» не поступало.

ТСЖ «Перспект» на заседании Комиссии 25.02.2014г. дополнительно пояснило следующее.

При продлении договора № «...» от 01.01.2009г. ТСЖ предложило ООО «Новотелеком» повысить плату за размещение оборудования. Размер арендной платы является существенным условием договора. Так как 31.12.2012г. истек срок договора, то за 30 дней ТСЖ направило ООО «Новотелеком» письмо с предложением о повышении оплаты.

На заседании Комиссии ТСЖ «Перспект» к материалам рассматриваемого дела был приобщен локальный сметный расчет, в котором были представлены: сметная стоимость строительных работ в размере 16 070,42 руб., средства на оплату труда в сумме 4 579 руб.

ТСЖ считает, что не обязано было предоставлять заявителю экономическое обоснование увеличения платы. Увеличение платы было обосновано необходимостью проведения ремонта и возрастанием тарифов на электроэнергию. На начало 2012 года стоимость электроэнергии составляла 1,86 р., на конец 2012 года – 2,09 р. В год потребляется электроэнергии в количестве 870 кВт/час. В 2013 году тарифы на электроэнергию увеличились соответственно.

В связи с этим ТСЖ имело право увеличить арендную плату. Вопрос об установлении размера платы за пользование общим имуществом МКД не относится к компетенции антимонопольного органа. Договор аренды находится в рамках гражданского законодательства и гражданского судопроизводства. ТСЖ наделено правом сдачи в аренду части общего имущества и действует в интересах собственников МКД. Никаких дискриминационных признаков по отношению к ООО «Новотелеком» предложение ТСЖ по увеличению оплаты не содержало. Оборудование ООО «Новотелеком» связано с приходом специалистов, что влечет за собой включение света и последующую уборку за ними. Такие расходы включаются в плату за размещение оборудования, иначе они ложатся на собственников. Сумма, указанная в представленной смете, заложена в предлагаемую ООО «Новотелеком» плату за размещение оборудования.

Проанализировав доводы сторон, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующему.

Представленная на заседание Комиссии ответчиком смета не может быть принята антимонопольным органом в качестве экономического обоснования увеличения стоимости услуги по размещению оборудования связи с 13 968 руб. до 18 000 руб. в год, так как в вышеназванной смете указано проведение разовых ремонтных работ, что не может расцениваться в качестве экономического обоснования и оплаты по договору на предоставление права использования конструктивных элементов многоквартирного дома, а также конструктивных элементов помещений многоквартирного дома.

Также необходимо отметить, что представленная на заседание Комиссии смета

была принята 9 сентября 2013 года, то есть на момент повышения платы по договору № «...» от 01.01.2009 г., а именно 23 ноября 2012 года (направление в адрес ООО «Новотелеком» дополнительного соглашения с измененной платой) данная смета у ТСЖ «Перспект» отсутствовала, что заведомо свидетельствует об экономической необоснованности устанавливаемой платы по договору.

Расходы на компенсацию затрат за потребляемую электроэнергию, исходя из данных ТСЖ, не превышают 2 000 руб. в год ($870\text{кВт}\times 2,09=1818$ руб.).

Таким образом, ввиду того, что ТСЖ «Перспект» не представлено достаточных доказательств, подтверждающих расходы ТСЖ за пользование общим имуществом при размещении ООО «Новотелеком» своего оборудования по адресу: ул. Красный проспект, 232, нельзя признать установленную плату в размере 18 000 рублей в год соразмерной и (или) экономически обоснованной. Также ответчиком не представлено никакого обоснования, каким образом определена доля ООО «Новотелеком» в общей сумме расходов на содержание общего имущества дома.

Как пояснило на заседании Комиссии ООО «Новотелеком» при необходимости проведения ремонтных или восстановительных работ, оператор связи производит выезд на объекты, где размещено оборудование связи, с последующим составлением сторонами сметы; стороны также согласуют порядок выполнения работ и спорные вопросы, возникающие в рамках договора.

Ранее ООО «Новотелеком» со стороны ТСЖ «Перспект» вышеуказанная смета не предъявлялась, уведомления о разрешении спорных вопросов (необходимости устранения недостатков при прокладке кабелей) в рамках договора № «...» от 01.01.2009г. не направлялись.

На основании вышеизложенного Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Согласно представленным договорам об оказании услуг гражданам (договоры № «...» от 15.11.2011г., № «...» от 02.05.2011., № «...» от 08.04.2010г., № «...», № «...» от 10.08.2012г.), услуги по предоставлению связи оказываются жильцам вышеуказанного многоквартирного жилого дома. Оборудование ООО «Новотелеком» находится в доме ввиду правоотношений оператора и собственников по поводу услуг связи, подтверждаемых заключенными договорами на оказание услуг.

Размещенное оборудование является собственностью ООО «Новотелеком», используется для оказания услуг связи физическим лицам - собственникам помещений многоквартирного дома, его обслуживание и ремонт производятся силами и за счет ООО «Новотелеком», 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 на оказание услуг связи с любым из подключенных абонентов и не влекут возникновения отдельных правоотношений между оператором связи и ТСЖ.

Оборудование размещено в принадлежащих гражданам на праве собственности

помещениях (общих помещениях многоквартирного дома, в данном случае, на техническом этаже многоквартирного жилого дома).

Таким образом, пользователями общих помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: ул. Красный проспект, 232, продолжают оставаться сами граждане-заказчики услуг связи.

Учитывая вышеприведенное, данное оборудование связи размещено исключительно для оказания услуг абонентам ООО «Новотелеком», 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 ООО «Новотелеком» на договорной основе.

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.

Кроме того, копии протокола общего собрания членов ТСЖ «Проспект», на котором было принято решение о повышении стоимости услуги по договору № «...» от 01.01.2009 г. с 13 968,00 руб. до 18 000,00 руб. в год, в Новосибирское УФАС России не было представлено.

ТСЖ «Проспект» не представило в Новосибирское УФАС России надлежащего экономического обоснования увеличения стоимости услуги по договору № «...» от 01.01.2009 г. с 13 968,00 руб. до 18 000,00 руб. в год, так как восстановительные работы, указанные в представленной ТСЖ смете, не могут быть включены в стоимость услуг по договору № «...» от 01.01.2009 г.

Повышение стоимости услуг за размещение оборудования до 18 000,00 рублей в год является злоупотреблением доминирующим положением на рынке услуг по размещению оборудования связи, предоставляемых ТСЖ «Проспект» и приводит к ущемлению интересов оператора связи.

Кроме того, ТСЖ «Проспект» не представило никакого обоснования по увеличению (темпа роста) цены с 13 968,00 руб. до 18 000,00 руб. в год (за счет увеличения каких именно затрат произошел рост вышеприведенной цены), что также свидетельствует об экономической необоснованности платы, установленной в дополнительном соглашении к договору № «...» от 01.01.2013 г.

Доводы ответчика о том, что вопрос об установлении размера платы за пользование общим имуществом МКД не относится к компетенции антимонопольного органа, а также то, что договор № «...» от 01.01.2009 г. является договором аренды, а установленная стоимость услуги по размещению оборудования – арендной платой и

находится в рамках рассмотрения гражданского судопроизводства, не могут быть приняты Новосибирским УФАС России в виду следующего.

Предметом данного договора является предоставление права использования конструктивных элементов многоквартирного дома, а также конструктивных помещений многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 232, поэтому антимонопольный орган не расценивает в качестве арендной установленную плату и данный договор как договор аренды.

Пунктом 3.3. Договора № «...» от 01.01.2009 г. предусмотрено, что размер платы не может быть пересмотрен владельцем (ТСЖ «Перспектив») в течение срока действия договора.

Установленное ООО «Новотелеком» оборудование, фактическое наличие которого ТСЖ не оспаривает, позволяет оказывать услуги связи жителям указанного дома и без размещения технологического оборудования в местах общего пользования многоквартирного дома (в данном случае - на техническом этаже) невозможно оказание услуг связи абонентам.

Учитывая изложенное, увеличение затрат оператора связи, обусловленное повышением стоимости услуги по размещению оборудования, может повлечь соответствующее повышение тарифов на услуги связи для абонентов - жильцов данного жилого дома.

Что касается неисполнения оператором связи условий договора в части не укладки кабелей в кабель-каналы, то следует учитывать, что все вопросы, касающиеся неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору между Товариществом и оператором связи, в том числе вопрос возмещения расходов, должны решаться в судебном порядке.

Согласно ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Кроме того, как было установлено на заседании Комиссии, ТСЖ не обращалось с письменными обращениями в адрес оператора связи с вышеуказанными претензиями.

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.

В силу части 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим

положением на рынке.

Таким образом, действия ТСЖ «Проспект» по навязыванию ООО «Новотелеком» условий договора, невыгодных для него, в части увеличения платы по договору на предоставление права использования конструктивных элементов многоквартирного дома, а также конструктивных элементов помещений многоквартирного дома с 13 968,00 руб. до 18 000,00 руб. в год, нарушают пункт 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» № 135-ФЗ в соответствии с которым, запрещаются действия занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц, в том числе навязывание контрагенту условий договора, невыгодных для него.

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:

Признать Товарищество собственников жилья «Проспект» (далее – ТСЖ «Проспект») занимающим доминирующее положение на рынке услуг по предоставлению права использования конструктивных элементов многоквартирного дома, а также конструктивных элементов помещений многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 232, в соответствии с п. 1 ч. 1 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Признать ТСЖ «Проспект» нарушившим пункт 3 части 1 статьи 10 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» путем навязывания ООО «Новотелеком» условий договора на предоставление права использования конструктивных элементов многоквартирного дома, а также конструктивных элементов помещений многоквартирного дома № «...» от 01.01.2009г., невыгодных для него, в настоящем случае, в части увеличения ежемесячной платы по вышеуказанному договору с 13 968,00 руб. до 18 000,00 руб. в год.

Выдать ТСЖ «Проспект» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а именно: установить соразмерную, экономически обоснованную плату по договору с ООО «Новотелеком» на предоставление права использования конструктивных элементов многоквартирного дома, а также конструктивных элементов помещений многоквартирного дома для размещения оборудования связи по адресу: г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 232, исходя из фактических затрат ТСЖ «Проспект» на оказание данной услуги.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 02-01-58-10-13

11 марта 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. – ведущий 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 11 марта 2014 года по делу № 02-01-58-10-13 от 23.12.2013 г. о нарушении Товариществом собственников жилья «Проспект» (почтовый адрес: 630123, г.Новосибирск, ул. Красный проспект, 232, ИНН 5402503821) пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006г. «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

Товариществу собственников жилья «Проспект» (почтовый адрес: 630123, г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 232, ИНН 5402503821) в срок до 09.04.2014г. прекратить нарушение пункта 3 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 ООО «Новотелеком» на предоставление права использования конструктивных элементов многоквартирного дома, а также конструктивных элементов помещений многоквартирного дома для размещения оборудования связи по адресу: г. Новосибирск, ул. Красный проспект, 232, исходя из фактических затрат ТСЖ «Проспект» на оказание данной услуги.

Об исполнении данного предписания с приложением копий подтверждающих документов ТСЖ «Проспект» необходимо сообщить в Новосибирское УФАС России в срок до 11.04.2014 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.