

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 58а

тел. 50-31-55

**РЕШЕНИЕ**

по делу № К 16/1 -10

о нарушении антимонопольного законодательства

г. Тюмень

Резолютивная часть решения объявлена 05.05.2016 года

Решение в полном объеме изготовлено 16.05.2015 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии

- заместитель руководителя управления - начальник

Полухин Д.А.,

отдела контроля за монополистической  
деятельностью

Члены Комиссии:

Иванова Л.В.

- заместитель начальника отдела контроля за

монополистической деятельностью;

- ведущий специалист - эксперт отдела

Долинина А.В.

контроля за монополистической деятельностью,

в присутствии представителя Ответчика (ООО УК «Очаг») по доверенности №01/05 от 16.02.2016 и Заинтересованного лица (ТСЖ «XXI-ВЕК») по доверенности от 16.11.2016 №01д/16/16; представителя Заявителя по доверенности №29/107-14 от 02.06.2014, рассмотрев дело № К16/1-10 по признакам нарушения ООО «Управляющая компания «Очаг» (местонахождение: г.Тюмень, ул. Мира, д.№57, оф. №4; ИНН 72033296680) пункта 9 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

Приказом Тюменского УФАС России от 12.01.2016 №3 по признакам нарушения пункта 9 части 1 статьи 10 Федерального закона №135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении ООО «Управляющая компания «Очаг» возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства.

Основанием возбуждения дела явилось заявление ПАО «Ростелеком» (далее также – оператор связи, заявитель) на действия ООО «Управляющая компания «Очаг» (далее также – ответчик, управляющая компания), выразившиеся в создании оператору связи препятствий доступу к местам общего пользования многоквартирных домов, расположенных по адресам: ул. Пролетарская, 109А, ул. Паровозная, 11, ул. Московский тракт, 37, к. 1.

ПАО «Ростелеком» просит антимонопольное управление признать действия ООО УК «Очаг» злоупотреблением доминирующим положением, ущемляющим интересы оператора связи и потребителей услуг связи, и принять меры по устранению Ответчиком нарушения антимонопольного законодательства.

*В ходе рассмотрения дела лица, участвующие в деле, дали Комиссии необходимые пояснения, представили подтверждающие документы, привели свои доводы и возражения по существу дела, которые состоят в следующем.*

Представитель Заявителя подтвердил изложенные в заявлении требования и привел следующие доводы в обоснование своей позиции о наличии в действиях Ответчика нарушения антимонопольного законодательства.

Управляющая компания не имеет права создавать оператору связи препятствия в доступе к общим помещениям многоквартирного дома для модернизации и обслуживания, размещённого в доме оборудования.

ПАО «Ростелеком» является оператором связи и осуществляет свою деятельность на основании соответствующих лицензий, выданных Федеральной службой по надзору в сфере связи.

ПАО «Ростелеком» является исполнителем государственной программы «Информационное общество (2011-2020 годы), утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации от 21.03.2011 №453-р (далее – Программа Правительства), целью которой является создание на территории Российской Федерации современной информационной и телекоммуникационной инфраструктуры. В рамках исполнения мероприятий, предусмотренных Программой Правительства, а также в целях удовлетворения потребностей граждан в высококачественных услугах связи ПАО «Ростелеком» проводит широкомасштабную программу по размещению и модернизации линий связи. Оператором производится модернизация линий связи по современной оптоволоконной технологии, предполагающая необходимость доступа и проведения соответствующих работ в многоквартирных домах, что позволит жителям домов получать услуги высокоскоростного доступа к сети Интернет, цифрового IP-телевидения, телефонии и иных высокотехнологичных услуг связи.

Особенности деятельности в области услуг связи регулируются Федеральным законом «О связи» (далее - закон о связи). Согласно ч.1 ст.44 указанного Закона

услуги связи оказываются операторами пользователям услугами связи на основании договора об оказании услуг связи, заключённого в соответствии с гражданским законодательством и правилами оказания услуг связи. Договор об оказании услуг связи, заключаемый с гражданами, является публичным договором, то есть, отказ от его заключения при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие услуги не допускается (п.1 ст.45 Закона о связи и п.1 ст. 426 Гражданского кодекса РФ).

Заключение и исполнение договора об оказании услуг связи в отсутствие сформированной абонентской линии (линия от узла связи оператора связи до окончательного пользовательского оборудования в помещении абонента) невозможно.

В соответствии с нормами Жилищного кодекса (п.1 ст.36), любой из собственников в многоквартирном доме вправе пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, в том числе для размещения на нем телекоммуникационного оборудования и сетей связи, которое необходимо для пользования данным собственником услугами связи выбранного им оператора связи.

Заключая договор об оказании услуг связи, любой из собственников помещений, согласно п.2 ст.247 Гражданского кодекса РФ, ст. 36 Жилищного кодекса РФ, реализует своё право на пользование общим имуществом многоквартирного дома. Таким образом, достаточным основанием для размещения оператором связи средств и линий связи на общем имуществе многоквартирного дома является договор об оказании услуг связи, заключаемый с одним из собственников помещения в данном доме. При этом ПАО «Ростелеком» в целях оказания услуг связи общее имущество многоквартирного дома в своих интересах и (или) в интересах третьих лиц не использует.

На ООО «УК «Очаг» в связи с его особым правовым статусом возложена обязанность обеспечить допуск работников ПАО «Ростелеком» в места общего пользования многоквартирного дома, который опосредован самим фактом обслуживания имущества многоквартирного дома (ул.Пролетарская,109А, ул.Паровозная,11, ул.Московский тракт, 37, к.1). Никакие другие организации не могут иметь возможность осуществлять допуск Оператора связи в общие помещения указанных многоквартирных домов.

Кроме того, не предоставляя возможность доступа к общим помещениям многоквартирных домов, Управляющая компания нарушает требования Правил и норм технической эксплуатации жилого фонда, утверждённых постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170, требования Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

ПАО «Ростелеком» считает, что ООО УК «Очаг», создавая оператору связи препятствия в допуске в управляемые многоквартирные дома, действует с превышением пределов существования гражданских прав, злоупотребляя своим доминирующим положением на рынке. Действиями по недопущению сотрудников оператора в управляемые многоквартирные дома, Управляющая компания создаёт хозяйствующему субъекту препятствия для осуществления деятельности на рынке услуг связи, что ущемляет его интересы, а также интересы потребителей услуг связи - абонентов оператора.

Ответчиком к материалам дела в качестве доказательств приобщены копии договоров об оказании услуг, заключённые с собственниками помещений, расположенных в многоквартирных домах по ул.Пролетарская, 109 А, ул. Московский тракт, д.37, корп.1, Паровозная, д.11.

Представитель Ответчика на рассмотрении дела, а также в своих письменных пояснениях, представленных Комиссии, факт нарушения хозяйствующим субъектом п.9 ч.1 ст.10 Федерального закона «О защите конкуренции» не признал.

Представитель Ответчика, сообщил Комиссии свою позицию по рассматриваемому делу. Представляя интересы заинтересованного лица, привлечённого к рассмотрению дела, представитель Ответчика давал пояснения также от лица ТСЖ «XXI-ВЕК».

Многоквартирные дома по ул.Паровозная, 11 и ул.Московский тракт, 37, корп.1 на основании договора с ТСЖ «XXI-ВЕК» переданы Управляющей компании на техническое обслуживание. ТСЖ, передав многоквартирные дома по ул.Паровозная, 11 и ул.Московский тракт, 37, корп.1 на обслуживание Управляющей компании, не наделяло её полномочиями по управлению общим имуществом многоквартирных домов. ТСЖ считает, что в действиях ООО «УК «Очаг», состоящем в отказе в допуске представителей ПАО «Ростелеком» в места общего пользования многоквартирных домов для прокладки линий связи без соответствующего разрешения собственников, нарушение антимонопольного законодательства отсутствуют. ПАО «Ростелеком» в правление ТСЖ по вопросу размещения оборудования и линий связи в многоквартирных домах не обращалось.

Представитель Ответчика пояснил, что многоквартирный дом, расположенный по адресу ул.Пролетарская, 109А, находится у ООО УК «Очаг» в управлении, на основании договора управления многоквартирным домом от 01.03.2015.

Управляющая компания считает, что принятие решений об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами относится к компетенции общего собрания собственников. Действия по не допуску представителей оператора в общие помещения управляемых многоквартирных домов ООО УК «Очаг» объясняет отсутствием полномочий распоряжаться общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, ссылаясь при этом на установленный статьёй 44 Жилищного кодекса Российской Федерации порядок использования (передачи в пользование) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Позиция Ответчика состоит в том, что доступ оператора связи в многоквартирный дом для размещения оборудования и сетей связи в местах общего пользования многоквартирного дома возможен, если собственниками будет принято соответствующее решение.

Ответчик считает, что доводы ПАО «Ростелеком» о необоснованном установлении препятствий доступу в обслуживаемые многоквартирные дома не обоснованы.

Ответчик пояснил Комиссии, что не располагает информацией об операторах связи, оборудование которых размещено в обслуживаемых многоквартирных домах и договоров, заключённых с операторами связи, в рамках которых

осуществляется доступ в многоквартирный дом, не имеет.

*Заслушав пояснения Заявителя и Ответчика, изучив представленные документы, Комиссия установила следующие обстоятельства дела.*

Основанием размещения линий связи в многоквартирных домах (ул. Пролетарская, 109А, ул. Паровозная, 11, ул. Московский тракт, 37, к.1) являются договоры на оказание услуг связи, заключённые оператором с собственниками помещений перечисленных домов: заключено 113 договоров об оказании услуг связи. От жильцов указанных домов в сентябре 2015 года Оператору поступило значительное количество заявок на подключение услуг связи (39 заявок).

ПАО «Ростелеком» является оператором связи и предоставляет услуги связи (телефонная связь, доступ к сети Интернет, IP TV) на основании соответствующих лицензий. Для улучшения качества предоставляемых услуг связи и получения возможности оказывать более широкий выбор услуг связи Оператору необходимо произвести замену медных линий связи на [волоконно-оптические](#) кабели. Использование широкополосных телекоммуникационных систем, базирующихся на проведении волоконного канала, позволяет потребителям получать комплекс телекоммуникационных услуг, включающего, высокоскоростной доступ в Интернет, услуги телефонной связи, услуги телевизионного приёма.

С целью реализации мероприятий, предусмотренных Программой Правительства, а также в связи с обращениями абонентов, выразивших путём подачи ПАО «Ростелеком» заявки на подключение услуг желание получать услуги связи с использованием оптоволоконных технологий, оператор обратился к ООО УК «Очаг» с просьбой предоставления допуска для осуществления действий по размещению и модернизации линий связи в многоквартирные дома, расположенные по ул. Пролетарская, 109А, ул. Паровозная, 11, ул. Московский тракт, 37, к.1.

Имеющиеся в материалах дела переписка и иные документы подтверждают факт обращения Заявителя к Управляющей компании по вопросу доступа в многоквартирные дома, а также позволяют установить содержание ответов ООО «УК «Очаг».

- 19.09.2015 ООО «УК «Очаг» направило Заявителю письмо (исх.№68), в котором сообщает, что для предоставления права доступа в общие помещения многоквартирного дома по ул. *Пролетарская, 109А*, ПАО «Ростелеком» должен направить в адрес Управляющей компании проект договора и документ, подтверждающий согласие всех собственников многоквартирного дома на производство монтажных и ремонтных работ в технических этажах, подвалах и других помещениях многоквартирного дома, в которых расположены инженерные коммуникации, обеспечивающие жизнедеятельность собственников жилых и нежилых помещений.
- 29.09.2015 ПАО «Ростелеком» письменно обратилось (исх.№ 0508/05/6658-15) к Управляющей компании с просьбой предоставить доступ в общие помещения обслуживаемых многоквартирных домов, расположенных в г.Тюмени по адресам: *ул.Пролетарская, 109А, ул. Паровозная,11, ул. Московский тракт, 37, к.1*, с целью размещения линий связи и модернизационных мероприятий

размещённых в многоквартирных домах линий связи по современной оптоволоконной технологии, а также в связи с обращениями жильцов, вызванными желанием переключения на оптоволоконную технологию.

- 30.09.2015 ПАО «Ростелеком» составлен акт по факту отказа Управляющей компании в доступе сотрудников оператора связи к оборудованию связи, размещённому в многоквартирном доме по ул.Пролетарская, 109А.
- 07.10.2015 Управляющая компания направила ответ (исх.№74) на письмо ПАО «Ростелеком», в котором, ссылаясь на конституционное право и нормы Жилищного Кодекса Российской Федерации, указало, что доступ Заявителя в помещения, многоквартирного дома, относящиеся к общедомовой собственности (технический этаж, подвал и других помещения) может быть предоставлен после направления документа, подтверждающего согласия всех собственников помещений многоквартирного дома по вопросу производства монтажных и ремонтных работ в общих многоквартирного дома.

В результате анализа имеющихся документов Комиссия установила, что собственниками многоквартирных домов по ул.Паровозная, 11 и ул.Московский тракт, 37, корп.1 избрана форма управления домом - товарищество собственников жилья (ТСЖ «XXI-ВЕК»).

Согласно ст. 135 Жилищного кодекса РФ, товарищество собственников жилья, представляет собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме. Управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им, заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме входит в перечень обязанностей правления ТСЖ (ст. 148 ЖК РФ).

На основании решения правления ТСЖ «XXI-ВЕК» многоквартирные дома по ул. Паровозная, 11 и ул. Московский тракт, 37, корп.1 переданы на обслуживание ООО УК «Очаг». Между ТСЖ «XXI-ВЕК» и Управляющей компанией 01.01.2015 заключён договор на техническое обслуживание и предоставление коммунальных услуг, предметом которого является выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также техническое обслуживание многоквартирных домов в интересах ТСЖ. В рамках данного договора УК «Очаг» взимает с собственников помещений в многоквартирном доме по ул. Паровозная, 11 и ул. Московский тракт, 37, корп.1 плату за услугу управления, которую затем в полном объёме перечисляет ТСЖ «XXI-ВЕК».

ТСЖ «XXI-ВЕК», привлечённое к рассмотрению дела в качестве заинтересованного лица, отрицает, что наделяло Управляющую компанию полномочиями на управление указанными многоквартирными домами. Имеющаяся в материалах дела переписка, сведений, подтверждающих факт передачи Ответчику права решения вопроса доступа операторов связи в управляемые ТСЖ многоквартирные дома, не содержит. Таким образом, доказательств наличия у УК «Очаг» права принимать решения о доступе оператора связи в помещения, относящиеся к общедомовой собственности многоквартирных домов по ул.

Паровозная, 11 и ул.Московский тракт, 37, корп. 1, для размещения оборудования и сетей связи, Комиссией не установлено.

Дом по ул.Пролетарская, 109А введён застройщиком в эксплуатацию в феврале 2015 года. Начиная с 01.03.2015 полномочиями на управление многоквартирным домом, согласно договору управления, в законодательно установленном порядке наделено ООО «УК «Очаг».

Основываясь на аналитическом отчёте, составленном 18.03.2016 по результатам анализа товарного рынка, проведённого с целью установления доминирующего положения ООО Управляющая компания «Очаг» при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства, Комиссией установлено, что ООО Управляющая компания «Очаг» в период с 01.03.2015 по 01.03.2016 занимает (с долей 100%) доминирующее положение на рынке управления в части предоставления права доступа к общим помещениям многоквартирного дома по ул.Пролетарская, 109А для размещения и (или) обслуживания оборудования (средств) связи.

Согласно статье 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» положение хозяйствующего субъекта, доля которого на товарном рынке превышает пятьдесят процентов, признается доминирующим.

Доказательств отсутствия доминирующего положения на товарном рынке в ходе рассмотрения дела Ответчиком не представлено.

Давая пояснения Комиссии, а также в своём ответе на запрос управления (исх. №85 от 02.11.2015) Управляющая компания обосновывает свои действия по отказу Заявителю в допуске в многоквартирный дом, отсутствием соответствующих полномочий, ссылаясь при этом на порядок использования (передачи в пользование) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленный статьёй 44 Жилищного кодекса Российской Федерации. Управляющая компания считает, что не имеет права распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома и не вправе без наличия соответствующего решения собственников помещений допускать сотрудников ОАО «Ростелеком» в общие помещения многоквартирного дома для проведения работ.

В подтверждение своих действий по отказу в допуске оператора связи в помещения, относящиеся к общедомовой собственности многоквартирного дома по ул.Пролетарская, 109А, Ответчиком не предоставлены Комиссии протоколы общих собраний собственников с решениями по вопросу доступа оператора связи в многоквартирный дом, на основании чего Комиссией сделан вывод об их отсутствии.

Таким образом, Комиссией установлено, что решения о запрете допуска операторов связи в многоквартирный дом для размещения оборудования и сетей связи, необходимых для предоставления услуг связи собственникам помещений, собственниками многоквартирного дома по ул.Пролетарская, 109А не принимались.

Документов, указывающих на наличие решения собственников, устанавливающего

для операторов связи каких-либо условий доступа в многоквартирный дом по ул.Пролетарская,109А Ответчиком не предоставлено.

Таким образом, при заключении договора (соглашения) с оператором связи с целью получения возможности размещения внутри многоквартирного дома оборудования и сетей связи, необходимых для оказания услуг связи собственникам помещений, управляющая компания не наделена полномочиями определять условия доступа оператора связи в многоквартирный дом.

Собственники помещений многоквартирного дома по ул.Пролетарская,109А не наделили Управляющую компанию правом требовать у оператора связи документа о согласии всех собственников помещений многоквартирного дома по вопросу производства оператором связи монтажных и ремонтных работ в общих помещениях многоквартирного дома.

Основываясь на мнении операторов связи, оказывающих услуги связи (широкополосный доступ в сеть Интернет, фиксированная телефония, кабельное телевидение, услуги телефонной связи), Тюменским УФАС России установлено, что возможность предоставления услуг связи собственникам помещений в многоквартирном жилом доме, обусловлена необходимостью оборудования здания соответствующими устройствами и телекоммуникационными сетями, а также наличием права доступа к общему имуществу данного дома с целью получения возможности оборудования здания телекоммуникационным оборудованием и (или) его технического обслуживания. Таким образом, хозяйствующему субъекту, действующему в качестве поставщика на рынке оказания услуг связи, для реализации своей деятельности в рамках заключённых договоров, а так же оказания услуг связи потенциальным абонентам, необходимо разместить в доме, где находятся (живут) потребители услуг, оборудование (средства) связи, а также иметь доступ к нему для его обслуживания.

Согласно статье 44 Жилищного кодекса РФ (далее также - ЖК РФ) право принятия решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами и 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 на условиях, определённых решением общего собрания, относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество обязаны нести собственники помещений путём внесения, в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией, платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме (ст.158 Жилищного кодекса РФ, [п.28](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006. №491).

Так как любая, направленная на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность управляющей организации полностью компенсируется вносимой собственниками жилых помещений платой за жилое помещение (ст.154,



п.1 ст.156, п. 3 ч. 3 ст.162 ЖК РФ), никаких дополнительных расходов, связанных с предоставлением оператору связи права размещать (обслуживать) своё оборудование в здании, управляющая компания не несёт.

На основании п.2.8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №491, в состав общего имущества входят помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование, включая сети проводного вещания, кабельного телевидения, линий телефонной связи и других подобных сетей, в границах внешних стен многоквартирного дома.

Пунктом 1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённых постановлением Госстроя России от 27.09.2001 №170, установлено, что они определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту жилищного фонда собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Требования названных Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда распространяются на управляющие компании, следовательно, в соответствии с п.5.6.24 указанных Правил, Управляющие компании обязаны обеспечивать допуск работников предприятий связи в помещения, в которых размещены средства и линии связи.

Установление специальных требований для допуска работников операторов связи Правилами и нормами технической эксплуатации, нормативно-правовыми актами Российской Федерации, не предусмотрены.

Общие требования к деятельности управляющей компании многоквартирным домом, определённые ст.161 Жилищного Кодекса РФ устанавливают также доступность пользования помещениями и иным имуществом в доме, соблюдения прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц.

Собственниками жилых помещений, путём обращения к оператору связи за заключением с ним публичного договора на предоставление телекоммуникационных услуг, реализовано право на использование общего имущества, установленное ст.36 Жилищного Кодекса РФ. Собственники в данном случае могут рассматриваться как правомерные выгодоприобретатели от использования общего имущества многоквартирного дома, поскольку иное не установлено решениями общего собрания собственников, принятого в соответствии с положениями ст. 44-46 Жилищного Кодекса РФ.

Согласно уже приводимым нормам Жилищного кодекса (ч.1,ст.36) и Гражданского кодекса РФ (п.1, ст.290) права владения, пользования и распоряжения (в

установленных законом пределах) общим имуществом в многоквартирном доме принадлежат собственникам помещений и к управляющей компании по договору управления не переходят. То есть каждый из собственников помещений в многоквартирном доме вправе пользоваться общим имуществом в доме, в том числе, в целях размещения на нем телекоммуникационного оборудования, которое необходимо для пользования данным собственником услугами связи выбранного этим собственником оператора связи. Управляющая компания не вправе совершать действия, которые препятствуют собственнику помещения в многоквартирном доме в реализации его права на пользование общим имуществом.

Согласно ч.1 ст.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, проживающим в таком доме. В силу ст.304 Гражданского Кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были связаны с лишением владения.

Из изложенного следует, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией, она несёт ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме.

Введение каких-либо ограничений, касающихся условий доступа операторов связи к общему имуществу дома с целью организации процесса оказания услуг связи, находится в исключительной компетенции общего собрания собственников, при этом ограничения не могут ущемлять интересы собственников, в части права на беспрепятственный доступ к услугам связи, а также приводить к нарушению антимонопольного законодательства.

Так как полномочия управляющей компании не могут превышать объем прав, предоставленных ей решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, она не вправе самостоятельно, без наличия легитимного решения собственников, ограничивать оператора связи в доступе в многоквартирные дома, цель деятельности которого – оказание услуг связи, а необходимость прокладки телекоммуникационных сетей обусловлена необходимостью организации процесса оказания услуг связи собственникам помещений данных многоквартирных домов.

Оценив основания, послужившие поводом к возбуждению дела и установив фактические обстоятельства дела, Комиссия пришла к следующим выводам:

1. ООО УК «Очаг», превысив полномочия, самостоятельно установило требование о необходимости предоставления Управляющей компании решения общего собрания собственников по вопросу доступа ПАО «Ростелеком» в общие помещения многоквартирных домов для размещения оборудования связи и производства работ, что привело к ограничению доступа сотрудников оператора в общие помещения многоквартирных домов

с целью проведения модернизации размещённых в домах сетей связи и невозможности исполнения Заявителем своих обязательств по договорам оказания услуг связи (переключения абонентов на современные технологии оказания услуг связи).

Управляющая компания препятствует собственникам помещений в многоквартирном доме реализовать своё право на использование общего имущества дома, а также ограничивает возможность получения услуг связи по современной оптоволоконной технологии.

2. Действия ООО УК «Очаг» по созданию оператору связи препятствий доступу к техническим помещениям, находящимся в управлении (в эксплуатации) многоквартирных домов, приводят к созданию барьеров входа оператора связи на рынок услуг связи, предоставляемых с использованием современных информационных и телекоммуникационных технологий, и ограничению конкуренции на данном рынке.

Результатом действий доминирующего на товарном рынке ООО УК «Очаг», является (может являться) негативное влияние на процессы информатизации, нарушение права граждан по получению услуг связи и создание препятствий развитию конкуренции на рынках услуг связи.

3. Действия Управляющей компании, выражающиеся в создании ПАО «Ростелеком» препятствий доступа на товарный рынок, результатом которых является (может являться) ущемление интересов, как самого оператора связи, так и иных лиц (абонентов оператора), приводят (могут привести) к ограничению конкуренции на рынке услуг связи.

Руководствуясь перечисленными выше законами и нормативно-правовыми актами, Комиссия, установила, что изложенные обстоятельства дела в совокупности с имеющимися в материалах дела доказательствами указывают на наличие в действиях ООО УК «Очаг» нарушения пункта 9 части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившегося в установлении хозяйствующему субъекту препятствий доступу на рынок услуг связи, результатом которых явилось ограничение конкуренции и ущемление интересов ПАО «Ростелеком» и иных лиц, в т.ч. потребителей услуг связи.

*К выводу о нарушении ООО УК «Очаг» пункта 9 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции Комиссия пришла, основываясь на следующем.*

Действия ООО УК «Очаг» по созданию оператору связи препятствий доступу к техническим помещениям, находящимся в управлении многоквартирного дома, являющегося, в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации объектом общей долевой собственности собственников помещений многоквартирных домов, являются неправомерными, приводят к ограничению конкуренции и ущемлению интересов других лиц.

В соответствии с частью 1 статьи 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 (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо неопределённого круга потребителей, в том числе создание препятствий доступу на товарный рынок другим хозяйствующим субъектам..

Согласно пунктам 1 и 3 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются действия юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребления доминирующим положением на рынке. Когда закон ставит защиту гражданских прав в зависимость от того, осуществлялись ли эти права разумно и добросовестно, разумность действий и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются.

В соответствии с п. 4 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.06.2008 №30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» исходя из системного толкования положений [статьи 10](#) ГК РФ и [статей 3 и 10](#) Закона 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.

Оценивая действия (бездействие) как злоупотребление доминирующим положением, следует учитывать положения [статьи 10](#) ГК РФ, [части 2 статьи 10](#), [части 1 статьи 13](#) Закона о защите конкуренции, и, в частности, определять, были совершены данные действия в допустимых пределах осуществления гражданских прав либо ими налагаются на контрагентов неразумные ограничения или ставятся необоснованные условия реализации контрагентами своих прав.

Материалами дела установлено, что ООО УК «Очаг» осуществляет деятельность на рынке услуг управления многоквартирными жилыми домами и, предоставляя оператору связи право размещения и обслуживания оборудования (средств) связи в многоквартирном жилом доме, занимает на товарном рынке доминирующее положение.

В отсутствие правовых оснований Ответчик отказывает ПАО «Ростелеком» в доступе к помещениям, относящимся к общедомовой собственности многоквартирного дома для проведения оператором работ по установке необходимого оборудования и модернизации (замене) размещённых там телекоммуникационных сетей, чем создаёт оператору связи непредусмотренные законодательством препятствия в осуществлении его деятельности на рынке связи.

Действия Управляющей компании привели к невозможности оказания ПАО «Ростелеком» услуг волоконно-оптической связи, абонентам, проживающим в многоквартирном доме по ул. Пролетарская, 109, А. В результате действий Ответчика, проживающие в многоквартирном доме граждане, в отсутствие альтернативы в выборе поставщика услуг связи (иные операторы связи отсутствуют), лишены возможности приобретать услуги высокоскоростного доступа к сети Интернет, оператор связи, также лишён возможности реализовать

услуги широкополосной связи, что негативно влияет на общие условия обращения товара на рынке предоставления услуг связи, т.е. приводит (может привести) к ограничению конкуренции на данном рынке.

Таким образом, доминирование управляющей компании на рынке управления многоквартирным домом в части предоставления права доступа к общим помещениям дома и наличие полномочий управляющей компании, позволяющих ограничивать оператору связи доступ в здание, предоставляет хозяйствующему субъекту возможность в одностороннем порядке влиять на общие условия обращения товара на рынке услуг связи путем создания оператору связи препятствия доступу на рынок услуг связи.

Достаточным основанием для размещения оператором и его обслуживания средств и линий связи на общем имуществе многоквартирного дома является договор об оказании услуги связи, заключенный с одним из собственников данного дома.

Установление ООО УК «Очаг» препятствий доступу оператора связи в многоквартирный дом для проведения работ по модернизации линий связи, приводит к потере оператором части своих покупателей (абонентов), что отрицательно влияет на конкурентоспособность хозяйствующего субъекта.

Действия Управляющей компании препятствуют реализации государственной программы, целью которой является повышение качества жизни граждан на основе использования информационных и телекоммуникационных технологий, в том числе развитие сервисов электронного правительства, переход к оказанию государственных и муниципальных услуг в электронном виде, расширение использования информационно-телекоммуникационных технологий для предоставления государственных и муниципальных услуг бюджетными учреждениями, содействие расширению доступа населения к медиасреде.

Таким образом, действия управляющей компании ущемляют интересы оператора связи, а также ведут к ущемлению интересов потребителей услуг связи.

Поскольку действий Управляющей компании приводят или могут привести к снижению количества действующих на товарном рынке операторов связи, следствием данных действия является ограничение конкуренции.

Отказывая оператору связи в доступе к общедомовому имуществу и устанавливая условия доступа в форме требования получения оператором связи решения собственников по вопросу предоставления права модернизировать расположенные внутри многоквартирного дома сети, ООО УК «Очаг», занимающее доминирующее положение на рынке управления многоквартирными домом в части предоставления права доступа к общим помещениям дома, создаёт оператору связи, необоснованные и прямо не предусмотренные законом препятствия доступу на рынок связи.

На основании изложенного Комиссия пришла к выводу о наличии в действиях ООО УК «Очаг» нарушения пункта 9 части 1 ст 10 ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в создании оператору связи препятствий доступа на товарный рынок услуг связи, результатами которых явилось ограничение конкуренции и ущемление интересов Заявителя и иных лиц.

Комиссия считает, что ООО УК «Очаг» действует с превышением пределов осуществления гражданских прав, злоупотребляя своим доминирующим положением на рынке. Вина ООО УК «Очаг» заключается в том, что оно нарушило установленный Федеральным Законом «О защите конкуренции» запрет на злоупотребление хозяйствующим субъектом доминирующим положением и не предприняло всех зависящих от него мер по его соблюдению. Каких либо сведений и доказательств о том, что ответчиком были предприняты все меры по соблюдению вышеуказанных запретов, представлено не было.

Место совершения правонарушения – г.Тюмень.

Время совершения правонарушения, установленное материалами дела по пункту 9 части 1 статьи 10 ФЗ «О защите конкуренции» - с 19.09.2015 по настоящее время.

Результатом рассмотренных действий ответчика явилось нарушение запрета на создание хозяйствующему субъекту препятствий доступу на товарный рынок.

Ущерб, причинённый рассматриваемыми действиями Ответчика при рассмотрении данного дела, а также доход, полученный в результате совершения нарушения антимонопольного законодательства, не установлен.

В соответствии с ч. 3 ст. 37 Закона о защите конкуренции лица, права и интересы которых нарушены в результате нарушения антимонопольного законодательства, вправе обратиться в установленном порядке в суд, арбитражный суд с исками, в том числе с исками о восстановлении нарушенных прав, возмещении убытков, включая упущенную выгоду, возмещении вреда, причиненного имуществу.

Основания для прекращения рассмотрения данного дела отсутствуют.

Нарушение антимонопольного законодательства на момент принятия решения не устранено.

Основываясь на вышеизложенных обстоятельствах, Комиссия приняла решение о выдаче обязательного для исполнения предписания о прекращении допущенного нарушения и устранении последствий нарушения антимонопольного законодательства.

Основания для принятия антимонопольным органом других иных мер по пресечению и устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства, обеспечению конкуренции, не установлены.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать в действиях ООО УК «Очаг» нарушение пункта 9 части 1 статьи 10 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившихся в злоупотреблении доминирующим положением на рынке управления многоквартирными домами в части предоставления права доступа к общим помещениям многоквартирного дома, расположенного в г. Тюмени по

ул.Пролетарская, 109/А, путём создания ПАО «Ростелеком» препятствий доступу на рынок услуг связи, результатом которых явилось ограничение конкуренции и ущемление интересов иных лиц, в т.ч. потребителей услуг связи.

2. Выдать ООО УК «Очаг» обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путём предоставления ПАО «Ростелеком» доступа к общему имуществу многоквартирного дома, расположенного по ул.Пролетарская, 109/А в г. Тюмени, с целью установления необходимого оборудования осуществления и модернизации размещённых в домах сетей связи в соответствии с требованиями законодательства.

Председатель Комиссии:

Полухин Д.А.

Члены Комиссии

Иванова Л.В.

Долинина А.В.