

Решение и предписание по делу № К 15/2 -10
о нарушении антимонопольного законодательства

г. Тюмень

Резолютивная часть решения объявлена 18.02.2015 года

Решение в полном объёме изготовлено 04.03.2015 года

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

Председатель Комиссии

Веретенников И.В. - исполняющий обязанности руководителя
Тюменского УФАС России

Члены Комиссии:

Иванова Л.В. - заместитель начальника отдела контроля за
монополистической деятельностью;
Климович К.В. - ведущий специалист - эксперт отдела
контроля за монополистической деятельностью,

в присутствии представителя Ответчика: Погана А.Д. - директора ООО «ЖилГрад» (приказ №6 от 25.02.2010 о назначении директора); представителей Заявителя: – Фазулова Р.Н. (доверенность № 29/84-14), Шакирова Д.Ф. (доверенность 29/107-14), рассмотрев дело № К15/2-10 по признакам нарушения ООО «ЖилГрад» (местонахождение: Тюменская область, г.Тобольск, 3 «б» мкр-он, стр.17/1а; ОГРН: 1087206000463; ИНН 7206097670) пункта 9 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2008 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

Приказом Тюменского УФАС России от 12.01.2015 №2 возбуждено дело по признакам нарушения ООО «ЖилГрад» пункта 9 части 1 статьи 10 Федерального закона № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Основанием возбуждения дела послужило заявление ОАО «Ростелеком» (далее также – Оператор, Заявитель) на действия ООО «ЖилГрад» (далее также – Управляющая компания, Ответчик) по воспрепятствованию доступа сотрудников Заявителя к собственному оборудованию, размещённому с целью оказания услуг связи абонентам оператора, в обслуживаемых Управляющей компанией многоквартирных домах.

В своём заявлении ОАО «Ростелеком» просит антимонопольное управление признать действия ООО «ЖилГрад» злоупотреблением доминирующим положением, ущемляющим интересы оператора связи и потребителей услуг связи, и выдать Ответчику предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения дела участники сообщили Комиссии свою позицию по существу дела, представили подтверждающие документы, привели свои доводы, возражения, дали необходимые пояснения, 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.

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

С жильцами многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «Жилград», Оператором заключены договоры связи: 1040 договоров на услуги телефонной связи, 880 договоров на услуги интернет, 607 договоров на услуги IP TV.

В рамках договоров об оказании услуг связи, заключённых ОАО «Ростелеком» с абонентами, а также на основании статей 13,44,45,46 Федерального закона от 07.06.2003 «О связи», оператор связи обязан осуществлять техническое обслуживание сетей связи, производить профилактические работы на сетях связи и устранять возникшие аварии. Для выполнения указанных работ ОАО «Ростелеком» необходим доступ к средствам связи, расположенным в местах общего пользования в многоквартирных домах.

Представитель Заявителя считает, что, не предоставляя оператору связи возможности доступа к расположенному в многоквартирном доме оборудованию, 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.

Заявитель полагает, что, так как каждый из собственников помещений в многоквартирном жилом доме вправе пользоваться общим имуществом дома (в том числе с целью размещения телекоммуникационного оборудования, которое необходимо для пользования данным собственником услугами связи выбранного этим собственником оператора связи), управляющая компания не имеет права создавать оператору связи препятствия в доступе к общим помещениям многоквартирного дома для размещения и обслуживания оборудования.

Таким образом, Заявитель считает, что Управляющая компания своими действиями по недопущению сотрудников оператора в управляемые

многоквартирные дома, расположенные в г. Тобольске, создаёт хозяйствующему субъекту препятствия для осуществления деятельности на рынке услуг связи, что ущемляет его интересы, а также интересы потребителей услуг связи - абонентов оператора.

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

Ответчик подтвердил, что ограничил ОАО «Ростелеком» в праве доступа в общие помещения управляемых многоквартирных домов, начиная с мая 2014 года.

Управляющая компания считает, что не имеет права допускать сотрудников ОАО «Ростелеком» в общие помещения многоквартирного дома без наличия соответствующего решения собственников помещений (решения собрания или правления ТСЖ по вопросу допуска и по условиям допуска оператора в общие помещения дома).

По вопросу, обращения абонентов оператора, проживающих в домах, находящихся в управлении ООО «ЖилГрад», с просьбой не препятствовать допуску сотрудников ОАО «Ростелеком» в дома для устранения неполадок и обеспечения бесперебойной работы оборудования связи, Ответчик пояснил, что, не принял данное обращение во внимание.

Управляющей компанией представлены договоры, заключённые с иными операторами связи, предоставляющими услуги связи собственникам (нанимателям) жилых помещений управляемых многоквартирных домов. Представитель ООО «ЖилГрад» пояснил, что оператору обеспечивается доступ в конкретный многоквартирный дом в случае, если собственниками помещений данного дома принято решение о предоставлении конкретному оператору права на проведение монтажных работ по размещению кабельных линий с использованием общего имущества.

Объясняя свои действия, ООО «ЖилГрад» ссылается на порядок использования (передачи в пользование) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленный статьёй 44 Жилищного кодекса Российской Федерации. Ответчик считает, что действует исключительно в интересах собственников помещений в многоквартирном доме, а доводы ОАО «Ростелеком» о необоснованном установлении препятствий доступу в обслуживаемые многоквартирные дома являются несостоятельными, так как противоречат нормам Жилищного кодекса.

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

1. В местах общего пользования обслуживаемых управляющей компанией многоквартирных домов, расположенных в г.Тобольске по адресам: дом №10а,

№17, №19, №21"б", №21"а", №6, корп 3, №3 в 3«б» микрорайоне, дом №14, №17, №26 в 4 микрорайоне, дом №7а, №25 в микрорайоне Иртышский, дом №62, №66, №51 в пер. Рощинский, доме №10 по ул. Кондинская, доме №43 по ул. Знаменского, дома №33, №27 в 9 микрорайоне, дома №2, № 2"а", №22 в 7 «а» микрорайоне, дома №26 в 8 микрорайоне, дома №71а, №34 в 10 микрорайоне, дома №14 по ул. Первомайская, размещено телекоммуникационное оборудование, принадлежащее ОАО «Ростелеком».

Основанием размещения линий связи в перечисленных многоквартирных домах явились договоры на оказание услуг связи, заключённые оператором с собственниками помещений многоквартирных домов.

ОАО «Ростелеком» осуществляет деятельность в качестве оператора связи, предоставляющего услуги с использованием проводных технологий.

В соответствии с п. 1 ст.46 Федерального закона №126-ФЗ от 07.07.2003 «О связи» оператор обязан оказывать пользователям услуги связи в соответствии с законодательством Российской Федерации, национальными стандартами, техническими нормами и правилами, лицензией, а также договором об оказании услуг. Договор об оказании услуг связи, заключаемый с гражданами, согласно п.1 ст.14 указанного закона является публичным. Как установлено ч.3 статьи 426 ГК РФ, отказ коммерческой организации от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары, услуги, выполнить для него соответствующие работы не допускается.

В связи с многочисленными обращениями абонентов, вызванных отсутствием услуг связи с мая 2014 года, ОАО «Ростелеком» с целью эксплуатации (обслуживания) оборудования (сетей) связи, размещённого в многоквартирных домах, обратилось к ООО «ЖилГрад» (№0508/056502-14 от 10.09.2014) с просьбой предоставить доступ в подвальные (чердачные) помещения управляемых многоквартирных домов.

В сентябре 2014 года абонентами ОАО «Ростелеком» в адрес ООО «ЖилГрад» направлены заявления с просьбой обеспечить доступ сотрудников Заявителя в технические помещения многоквартирных домов, в которых расположены квартиры граждан: Р.Н. Фазулова (собственник помещения, находящегося по адресу: мрн. 3 «б», дом.19, кв.15), Р.М. Садыкова (собственник помещения, находящегося по адресу: мрн. 3 «б», дом.19, кв.50), И.С. Плесовских (собственник помещения, находящегося по адресу: мрн. 3 «б», дом.6, корп.3, кв.14).

Управляющая компания направила ОАО «Ростелеком» письмо (№924 от 29.09.2014) с отказом в предоставлении доступа в подвальные помещения обслуживаемых домов.

Позиция Управляющей компанией изложена письменно (исх.№1065 от 21.11.2014, исх.№1080 от 01.12.2014) и состоит в следующем: действия по препятствованию доступа сотрудников оператора в общие помещения указанных многоквартирных домов Управляющая компания обосновывает отсутствием решений собственников помещений по наделению управляющей организации полномочиями по управлению общим имуществом собственников помещений многоквартирного дома, а именно отсутствием решений собственников по доступу ОАО «Ростелеком» в общие помещения по каждому многоквартирному дому.

2. В соответствии с требованиями ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации *общими собраниями собственников помещений* в многоквартирных домах №10а, №17, №19, №21"б", №21"а", №6 корп.3, №3, расположенных в 3«б» микрорайоне, в доме №17, расположенном в 4-ом микрорайоне, в домах №7а, №25, расположенных в микрорайоне Иртышский, домах №62, №66, №51, расположенных в пер.Рощинский, доме №10 по ул.Кондинская, доме №43 по ул.Знаменского в городе Тобольске, приняты решения о выборе формы управления многоквартирным домом (управление управляющей компанией), выборе управляющей компании и заключении с ООО «ЖилГрад» договоров управления.

На основании ст.137 и 148 Жилищного Кодекса, *решениями правлений ТСЖ*, осуществляющих управление многоквартирных домов №33, №27, расположенных в 9 микрорайоне, домов №2, № 2"а", №22, расположенных в 7 «а» микрорайоне, домов №14, №26, расположенных в 4 микрорайоне, доме №26, расположенного в 8 микрорайоне, домов №71а, №34, расположенных в 10 микрорайоне, дома №14 по ул. Первомайская в городе Тобольске, приняты решения о заключении с ООО «ЖилГрад» договоров управления и передаче управляющей компании функций управления указанными домами.

Факт принятия собственниками помещений в многоквартирных домах и товариществами собственников жилья указанных решений подтверждается протоколами собраний собственников помещений.

Далее перечислены реквизиты соответствующих протоколов и договоров управления:

микрорайон, улица	номер дома	Основание выбора УК
9 микрорайон:	№33	протокол заседания правления ТСЖ №1 от 01.05.2013
	№27	протокол заседания правления ТСЖ №1 от 25.09.2019
7 «а» микрорайон	№2, 2"а"	протокол заседания правления ТСЖ №1 от 19.01.2009
	№22	протокол заседания правления ТСЖ №1 от 20.12.2008
3 «б» микрорайон	№10а	протокол ОССП в МКД №1 от 30.05.2009
	№17	протокол ОССП в МКД №1 от 31.05.2008
	№19	протокол №2 от 10.12.2013
	№21"б"	протокол ОССП в МКД №1 от 01.03.2011
	№21"а"	протокол ОССП в МКД №1 от 19.12.2011
4 микрорайон	№6 к 3	протокол ОССП в МКД №б/н от 19.02.2014
	№3	протокол ОССП в МКД №б/н от 29.09.2009
	№14	протокол заседания правления ТСЖ №3 от 25.06.2010
	№26	протокол заседания правления ТСЖ №6 от 04.07.2011
8 микрорайон:	№17	протокол ОССП в МКД №1 от 10.04.2014
	№26;	протокол заседания правления ТСЖ №1 от 17.04.2008
	№71а	протокол заседания правления ТСЖ №1 от

10 микрорайон:		02.08.2012
	№34	протокол заседания правления ТСЖ №2 от 26.06.2013
Иртышский микрорайон	№7	протокол ОССП в МКД б/н от 02.03.2013
	№2	протокол ОССП в МКД б/н от 01.03.2013
пер. Рощинский	№62	протокол ОССП в МКД №2 от 06.04.2010
	№66,	протокол ОССП в МКД №1 от 08.10.2012
ул. Кондинская,	№51,	протокол ОССП в МКД б/н от 10.03.2013
	№10;	протокол ОССП в МКД №1 от 20.12.2012
ул. Первомайская,	№14;	протокол заседания правления ТСЖ №2 от 01.04.2010
ул. Знаменского,	№43;	протокол ОССП в МКД б/н от 01.10.2011

В протоколах общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и протоколах заседаний правлений ТСЖ многоквартирных домов, по вопросу выбора управляющей компании и наделения её полномочиями зафиксированы решения: «выбрать управляющую компанию ООО «ЖилГрад» и утвердить предложенный проект договора управления с приложениям».

Из протоколов следует, что перечень полномочий управляющей компании определён в договорах управления, заключённых с собственниками помещений в многоквартирных домах или с ТСЖ. В части, касающейся полномочий по управлению домом, договоры управления являются типовыми и содержат следующие условия.

Согласно пункту 1.1. и п.1.2. управляющая компания обеспечивает эффективное управление многоквартирным домом, направленное на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания в нем Собственников (нанимателей), надлежащее содержание общего имущества. Общее имущество дома на основании Акта передачи передаётся в управление управляющей компании.

Эффективное управление домом с соблюдением действующего законодательства и договора, согласно пункту 2.1.1, является обязанностью управляющей компании.

В разделе 2 договора, устанавливающей права Управляющей компании, зафиксировано, что она самостоятельно определяет порядок и способ выполнения своих обязанностей по договору управления, может выступать с инициативой организации и проведения общих собраний собственников, и осуществляет иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ иными федеральными законами и договором.

Согласно пункту 2.1.16 (или п.2.1.14, в зависимости от конкретного договора), управляющая компания, на основании решения собрания собственников помещений, вправе распоряжаться общим имуществом (сдача в аренду, предоставление в пользование) с последующим использованием денежных средств от хозяйственного оборота общего имущества на содержание, текущей и капитальный ремонт, а также на иные цели, установленные собственниками или членами ТСЖ.

В соответствии с разделом 3 договоров управления плата за услуги управления и

работы по управлению многоквартирным домом входит в состав обязательных платежей собственника помещения.

Решений собственников по установлению для управляющей компании запрета или ограничения в праве самостоятельно решать вопросы взаимоотношений с операторами связи не зафиксировано.

На основании изложенного Комиссией установлено:

1. Управляющая компания отказала Оператору в предоставлении права доступа к техническим помещениям (чердаки, подвалы) многоквартирных домов, являющихся общедомовым имуществом для обслуживания, размещённого в них оборудования связи.
2. ООО «ЖилГрад» в установленном порядке наделено полномочиями по управлению общими помещениями многоквартирных домов, расположенных г.Тобольске по указанным выше адресам;
3. Являясь представителем интересов собственников помещений в управляемых многоквартирных домах, на основании прав и обязанностей, установленных Жилищным Кодексом Российской Федерации, а также условий заключённых договоров управления, ООО «ЖилГрад» владеет объёмом прав, достаточным, для решения вопросов организации доступа операторов связи к общедомовому имуществу (чердаки, подвалы) управляемых многоквартирных домов с целью размещения и (или) эксплуатации (обслуживания) телекоммуникационного оборудования, используемого для оказания услуг связи собственникам помещений в доме.
4. В отсутствие решений собственников помещений многоквартирных домов, ограничивающих Управляющую компанию в решении вопросов, касающихся взаимоотношений с операторами связи, ООО «ЖилГрад» самостоятельно принято решение по установлению запрета на обслуживание телекоммуникационного оборудования, размещённого ОАО «Ростелеком» в общих помещениях обслуживаемых многоквартирных домов с целью оказания услуг связи проживающим в многоквартирных домах лицам.
5. В отсутствие соответствующего решений собственников помещений многоквартирных домов ООО «ЖилГрад» самостоятельно определило условие доступа оператора связи в общие помещения многоквартирных домов, выражающееся в необходимости предоставления Управляющей компании специальных решений собственников, устанавливающих порядок и условия допуска ОАО «Ростелеком» в общие помещения многоквартирных домах,

Установив обстоятельства дела, Комиссия пришла к выводу о нарушении ООО «ЖилГрад» пункта 9 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции, исходя из следующего.

1. Комиссией установлено доминирующее положение ООО «ЖилГрад» на товарном рынке

В результате анализа товарного рынка, проведённого в рамках рассмотрения дела, установлено, что ООО «ЖилГрад» в период с 01.12.2013 по 01.12.2014 занимает доминирующее положение на рынке управления многоквартирными домами в части предоставления права доступа к общим помещениям многоквартирных домов для размещения и (или) обслуживания оборудования (средств), расположенных на территории г.Тобольска по адресам: дом №10а, №17, №19, №21"б", №21"а", №6, корп 3, №3 в 3«б» микрорайоне, дом №14, №17, №26 в 4 микрорайоне, дом №7а, №25 в микрорайоне Иртышский, дом №62, №66, №51 в пер. Рощинский, доме №10 по ул. Кондинская, доме №43 по ул. Знаменского, дома №33, №27 в 9 микрорайоне, дома №2, № 2"а", №22 в 7 «а» микрорайоне, дома №26 в 8 микрорайоне, дома №71а, №34 в 10 микрорайоне, дома №14 по ул. Первомайская;

Вывод о наличии доминирующего положения основан на выводах, отражённых в аналитическом отчёте от 25.12.2014, составленном по результатам исследования рынка, которым установлено, что доля, занимаемая ООО «ЖилГрад» на указанном товарном рынке составляет 100 процентов. Согласно статье 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» положение хозяйствующего субъекта, доля которого на рынке превышает пятьдесят процентов, признается доминирующим.

Доказательств отсутствия доминирующего положения ООО «ЖилГрад» на товарном рынке Ответчиком в ходе рассмотрения дела не представлено.

2. Комиссией установлено несоответствие действий ООО «ЖилГрад» законодательно установленным требованиям.

Основываясь на результатах проведённого Тюменским УФАС России опроса операторов, оказывающих услуги связи (широкополосный доступ в сеть Интернет, фиксированная телефония, кабельное телевидение, услуги телефонной связи), 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.

Получить право доступа в общие помещения конкретного объекта недвижимости операторы могут только у собственника (собственников), которому принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (п. 1 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В статье 36 Жилищного кодекса РФ (далее также - ЖК РФ) установлено, что права владения, пользования и распоряжения в установленных законом пределах общим имуществом в многоквартирном доме принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме.

На основании ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме или органов управления ТСЖ в течение согласованного срока за плату обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Согласно статье 44 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 ЖК 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.

Собственники жилых помещений реализовали своё право на использование общего имущества, установленное ст.36 ЖК РФ, путём обращения к оператору связи за заключением с ним публичного договора на предоставление телекоммуникационных услуг. Указанные 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 ЖК РФ.

Согласно уже приводимым выше нормам ЖК РФ и ГК РФ (п. 1 ст. 290 ГК РФ и ч.1 ст.36 ЖК РФ), 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 права доступа операторов к общему имуществу дома с целью обеспечения процесса (технической возможности) оказания услуг связи, находится в исключительной компетенции общего собрания собственников.

Так как полномочия управляющей компании не могут превышать объем прав, предоставленных ей решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме, ООО «ЖилГрад» не вправе самостоятельно принимать решения, касающиеся условий использования общего имущества дома, в т.ч. числе устанавливать в отношении организаций, предоставляющих собственникам помещений услуги связи, не предусмотренные законодательством ограничения (препятствия) при предоставлении права доступа в многоквартирный дом с целью обслуживания размещённого в доме оборудования (сетей) связи.

При наличии договоров на оказание услуг связи, заключённых с ОАО «Ростелеком» с собственниками помещений в многоквартирных домах», являясь представителем интересов собственников помещений в управляемых многоквартирных домах, ООО «ЖилГрад» совершает действия, направленные на ограничение оказания услуг связи абонентам, помещения которых расположены в данных домах.

На основании изложенного Комиссия пришла к выводам.

1. Отказывая ОАО «Ростелеком» в доступе в многоквартирные дома для обслуживания телекоммуникационного оборудования, принадлежащего оператору связи ООО «ЖилГрад» нарушает предусмотренные Жилищным Кодексом и условиями заключённых договоров управления обязанности.
2. Ограничивая допуск сотрудников оператора связи в многоквартирный дом, 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.
3. Обуславливая предоставление ОАО «Ростелеком» права размещать и(или) обслуживать оборудование связи в многоквартирном доме наличием специального решения собственников по данному вопросу, ООО «ЖилГрад», самостоятельно устанавливает не предусмотренные законодательством ограничения доступа оператора к общедомовой собственности, т.е. действует с превышением определённых Жилищным Кодексом и решениями собственников полномочий.
4. Действия ООО «ЖилГрад» привели к ограничению доступа сотрудников оператора в общие помещения многоквартирных домов, что повлекло прекращение исполнения Заявителем своих обязательств по договорам оказания услуг связи.
5. Действия ООО «ЖилГрад» препятствуют собственникам помещений в многоквартирном доме реализовать своё право на использование общего

имущества дома, а также ограничивает возможность выбора оператора связи. Таким образом, действия управляющей компании противоречат ч. 1 ст. 161 ЖК РФ и нарушают не только права оператора связи, но и права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, заключивших договоры с оператором связи на оказание услуг.

Исходя из указанного выше, действия ООО «ЖилГрад» по созданию оператору связи препятствий доступу к техническим помещениям, находящимся в управлении многоквартирных домов, являющимся, в соответствии с Жилищным Кодексом Российской Федерации объектами 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 Закона о защите конкуренции установлен запрет на действия (бездействия) лиц, занимающих доминирующее положение, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц, в том числе на создание препятствий доступу на товарный рынок.

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. В случаях, 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 N 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.

Суд или антимонопольный орган вправе признать нарушением антимонопольного законодательства и иные действия (бездействие), кроме установленных [частью 1 статьи 10](#) Закона 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, [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 «ЖилГрад» осуществляет деятельность на рынке услуг управления многоквартирными жилыми домами и, реализуя оператору связи право размещения и обслуживания оборудования (средств) связи в многоквартирном жилом доме, занимает на товарном рынке доминирующее положение.

Ответчик отказывает оператору связи в доступе к общим помещениям управляемых многоквартирных домов без наличия, решения собственников по вопросу предоставления ОАО «Ростелеком» права доступа к общедомовой собственности для обслуживания, размещённого в многоквартирном доме оборудования (сетей) связи, чем создаёт оператору непредусмотренные законодательством препятствия в осуществлении его деятельности на рынке связи.

Действия Управляющей компании фактически привели к прекращению оказания ОАО «Ростелеком» услуг связи, проживающим в данном доме абонентам.

В число операторов связи, чьё оборудование размещено в многоквартирных домах и используется с целью оказания связи, кроме ОАО «Ростелеком» входят ЗАО «Комстар-Регионы», ЗАО «Урал-Транс-Телеком». В результате действий Ответчика ОАО «Ростелеком» лишено возможности реализовать услуги связи и соответственно не сможет создавать конкуренцию иным операторам, что негативно влияет на общие условия обращения товара на рынке предоставления услуг связи, т.е. приводит (может привести) к ограничению конкуренции на данном рынке.

У проживающих в данных домах граждан возможность выбора поставщика услуг связи ограничена, так как они потеряли возможности приобретать услуги связи у ОАО «Ростелеком», или вообще отсутствует, если в границах дома действует один оператор связи (выбора нет).

Таким образом, доминирование управляющей компании на рынке управления многоквартирными домом в части предоставления права доступа к общим помещениям домов и наличие полномочий, позволяющих ООО «ЖилГрад» 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 «ЖилГрад» препятствий доступу оператора в многоквартирный дом для обслуживания необходимого для оказания услуг связи оборудования и линий связи, приводит к потере оператором части своих покупателей (абонентов), что отрицательно влияет на конкурентоспособность хозяйствующего субъекта. Данные действия управляющей компании ущемляют интересы оператора связи, а также ведут к ущемлению интересов потребителей услуг связи.

Наличие конкуренции на товарном рынке является фактором, ведущим к снижению

цен. Следствием действий Управляющей компании является ограничение конкуренции, поскольку в результате приводят к снижению количества действующих на товарном рынке операторов связи.

Отказывая оператору связи в доступе к общедомовому имуществу и устанавливая условия доступа в форме требования получения оператором связи специального решения собственников по вопросу предоставления права размещать, а также обслуживать оборудование и сети, расположенные внутри многоквартирного дома, ООО «ЖилГрад», занимающее доминирующее положение на рынке управления многоквартирным домом в части предоставления права доступа к общим помещениям домов, 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 «ЖилГрад» нарушения п.9 ч.1 ст10 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 «ЖилГрад» действует с превышением пределов осуществления гражданских прав, злоупотребляя своим доминирующим положением на рынке.

Вина ООО «ЖилГрад» 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 10.09.2014** 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.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Закона о защите конкуренции Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ООО «ЖилГрад» 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 находящихся в управлении многоквартирных домов, расположенных в г. Тобольске, для размещения и (или) обслуживания оборудования (средств) связи, путём установления препятствий доступа на рынок услуг связи, результатом которых явилось ограничение конкуренции и ущемление интересов иных лиц, в т.ч. потребителей услуг связи.

2. Выдать ООО «ЖилГрад» обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путём предоставления ОАО «Ростелеком» права доступа к общему имуществу управляемых многоквартирных домов для размещения и (или) обслуживания оборудования (средств) связи в соответствии с требованиями законодательства.

Председатель Комиссии:

Веретенников И.В.

Члены Комиссии

Иванова Л.В.

Климович К.В.

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

Председатель Комиссии

Веретенников И.В. - исполняющий обязанности руководителя
Тюменского УФАС России

Члены Комиссии:

Иванова Л.В. - заместитель начальника отдела контроля
за монополистической деятельностью;
Климович К.В. - ведущий специалист - эксперт отдела контроля
за монополистической деятельностью,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 04.03.2014 по делу № К 15/2-10 о нарушении ООО «ЖилГрад» (местонахождение: Тюменская область, г.Тобольск, 3 «б» мкр-он, стр.17/1а; ОГРН: 1087206000463; ИНН 7206097670) пункта 9 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2008 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО «ЖилГрад» в течение 10 дней с момента получения настоящего предписания прекратить нарушение пункта 9 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции путём предоставления ОАО «Ростелеком» доступа к общим помещениям находящимся в управлении многоквартирных домов, расположенных в Тобольске по адресам: дом №10а, №17, №19, №21"б", №21"а", №6, корп 3, №3 в 3«б» микрорайоне, дом №14, №17, №26 в 4 микрорайоне, дом №7а, №25 в микрорайоне Иртышский, дом №62, №66, №51 в пер. Рощинский, доме №10 по ул. Кондинская, доме №43 по ул.Знаменского, дома №33, №27 в 9 микрорайоне, дома №2, № 2"а", №22 в 7 «а» микрорайоне, дома №26 в 8 микрорайоне, дома №71а, №34 в 10 микрорайоне, дома №14 по ул. Первомайская, для обслуживания оборудования (сетей) связи;

2. ООО «ЖилГрад» представить в Управление доказательства исполнения настоящего Предписания в трёхдневный срок с момента его исполнения

Председатель
Комиссии:

И.В. Веретенников

Л.В. Иванова

К.В. Климович

Члены Комиссии:

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 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.