

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

об обстоятельствах дела №4

23 марта 2016 года

город Ставрополь

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии – Сапунов Д. Н. – заместитель руководителя Ставропольского УФАС России;

Члены Комиссии:

Гритчин И.Н. – начальник отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России;

Хаджебиеков Р.Ш. – государственный инспектор отдела контроля органов власти и соблюдения антимонопольного законодательства Ставропольского УФАС России,

Рассмотрев дело №4 по признакам нарушения товариществом собственников жилья «Согласие» (355009, г. Ставрополь, ул. Ленина, 441/9, ИНН 2635089502) пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

В присутствии на заседании:

Представителей ТСЖ «Согласие» - председатель <.....>, а также <.....> по доверенности.

Представителя ООО «Сеть» <.....> по доверенности.

Руководствуясь статьей 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ставропольскому краю поступило обращение ООО «Сеть» на действия ТСЖ «Согласие» по вопросу ограничения доступа к оказанию услуг оператора связи ООО «Сеть» в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ставрополь, ул. Ленина, 441/9.

Ставропольским УФАС России в рамках проводимого расследования установлено следующее.

Между ТСЖ «Согласие» и ООО «Сеть» заключен договор оказания услуг по обеспечению условий технической эксплуатации оборудования по адресу г. Ставрополь, ул. Ленина, 441/9 от 26 октября 2011 года.

Согласно данного договора исполнитель (ТСЖ «Согласие») обязуется:

- обеспечить беспрепятственный доступ сотрудникам заказчика (ООО «Сеть») или письменно уполномоченным им представителям к местам установки оборудования связи;
- обеспечить нормальную работу инженерно-технических коммуникаций (электроснабжение);
- не отключать электропитание оборудования связи, за исключением случаев отключения электроэнергии по независящим от исполнителя причинам.

В силу статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем на один год и не более чем на пять лет.

Пунктом 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Поскольку управляющей организацией в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ставрополь, ул. Ленина, 441/9 является ТСЖ «Согласие» то, представляя интересы собственников помещений и неся ответственность за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома, ТСЖ «Согласие» является единственным хозяйствующим субъектом, предоставляющим доступ в технические помещения, расположенные в данных домах, а потому занимает доминирующее положение на рынке предоставления доступа к техническим помещениям (чердаки, кровля, подвалы) для обслуживания линий связи.

В соответствии с пунктом 5.6.24 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 №170 (далее - Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда), управляющие компании обязаны обеспечивать допуск работников предприятий связи на крыши и чердачные помещения.

Данными Правилами и нормами установлены требования к содержанию и ремонту жилых домов.

В силу абзаца третьего пункта 1.1 Правил и норм технической эксплуатации настоящие Правила определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда являются нормативным правовым актом, обладающим всеми характерными признаками (общеобязательность, формальная определенность и т.п.) и соответствующим Постановлению Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 №1009 "Об утверждении Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации". В том числе Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда зарегистрированы в Министерстве юстиции РФ 15.10.2003 №5176.

При таких обстоятельствах, ТСЖ обязано выполнять данные Правила, в том числе обеспечивать допуск работников предприятий связи на крыши и чердачные помещения.

Обязанность обеспечивать допуск работников предприятий связи на крыши и чердачные помещения возложена на управляющие организации в связи с их особым правовым статусом, который опосредован самим фактом обслуживания имущества многоквартирного дома. Никакие другие организации (за исключением иного способа управления многоквартирным домом) не могут иметь возможность осуществлять допуск в общие помещения кондоминиумов (только у управляющей организации есть ключи от дверей в соответствующие помещения).

Более того, исполнение данной обязанности связано с необходимостью обеспечить доступ уполномоченных и квалифицированных специалистов для проведения ремонтных и иных работ, что подтверждается положениями пункта 3.3.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении). Условия пользования общим имуществом, включая соразмерную плату, должны быть установлены на общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме (пункт 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации). Соответственно, плата за пользование общим имуществом производится в пользу собственников, а не управляющей компании.

В материалах проводимого расследования имеется уведомление от ТСЖ «Согласие» №5 от 26.08.2015 года в адрес ООО «Сеть» в котором указано, что согласно протоколу №6 от 22 августа 2015 года было принято решение установить новый тариф по оплате услуг по обеспечению условий технической эксплуатации оборудования по договору №441-9-ТЭО от 02.10.2011 года с ООО «Сеть» в размере 3 000 рублей в месяц, в случае несогласия ООО «Сеть» на установление указанного тарифа в размере 3 000 рублей, необходимо ООО «Сеть» демонтировать оборудование в срок до 15 сентября 2015 года, в противном случае электропитание оборудования связи будет отключено.

При этом, ранее был заключен договор №441-9-ТЭО от 02.10.2011 года, все условия данного договора были согласованы и договор подписан обеими сторонами. В данном случае, при установлении новых условий к данному договору необходимо обоюдное согласование между сторонами на этапе подписания, в ином случае, данный спор подлежит разрешению в судебном порядке. Однако в случае несогласия с новыми условиями договора ООО «Сеть», ТСЖ «Согласие» не вправе понуждать заключить договор на выгодных для него условиях договора под угрозой отключения оборудования.

Таким образом, ТСЖ «Согласие» понуждает ООО «Сеть» заключить договор по обеспечению условий технической эксплуатации оборудования на условиях, выгодных ТСЖ «Согласие», в ином случае данное оборудование будет отключено ТСЖ «Согласие» умышленно.

Указанные обстоятельства, согласно пункта 2 части 2 статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», послужили

основанием для возбуждения дела о признаках нарушения антимонопольного законодательства.

Согласно части 5.1 статьи 45 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

В связи с тем, что согласно пункту 3 части 2 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции» Федеральный антимонопольный орган утверждает порядок проведения анализа состояния конкуренции в целях установления доминирующего положения хозяйствующего субъекта и выявления иных случаев недопущения, ограничения или устранения конкуренции, объем анализа состояния конкуренции будет определен соответствующим приказом ФАС России.

Согласно письму ФАС России от 24.12.2015 года №ИА/74666/15, до вступления в силу соответствующего приказа следует руководствоваться положениями Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке (далее – Порядок), утвержденного приказом ФАС России от 28.04.2010 года №220.

В отношении дел, при рассмотрении которых действующая редакция Порядка устанавливает, что анализ состояния конкуренции на товарном рынке не проводится, после вступления в силу изменений, внесенных Законом №275-ФЗ и до вступления в силу соответствующего приказа ФАС России об определении порядка проведения анализа состояния конкуренции при рассмотрении таких дел следует определять географические и продуктовые границы рассматриваемого товарного рынка, а также, в случае необходимости, состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке в качестве продавцов и покупателей.

В ходе проведения анализа состояния конкуренции были установлены следующие обстоятельства:

1) Продуктовые границы исследуемого товарного рынка устанавливаются исходя из экономической, технологической или иной возможности либо целесообразности приобретателя, в данном случае оператора связи ООО «Сеть», приобрести указанную услугу в определенных географических границах.

Поскольку оборудование для оказания услуг связи уже размещено в помещениях жилого дома (договор оказания услуг по обеспечению условий технической эксплуатации оборудования от 20.10.2011г. №441/9-ТЭО), находящегося в управлении ТСЖ «Согласие», ООО «Сеть» заключены договоры с 72 абонентами на оказание услуг связи в этом здании и услуга предоставляется посредством данного оборудования, нет иной технологической возможности оказания заказанных услуг связи с сопоставимыми затратами, кроме как посредством допуска к инфраструктуре жилого дома для его обслуживания. Таким образом, услуг взаимозаменяемых данной услуге, не выявлено.

На основании изложенного, в целях проведения данного исследования продуктовыми границами рынка будет являться услуга предоставления доступа к техническим помещениям с целью обслуживания оборудования, используемого

для оказания услуг связи жильцам многоквартирного дома по указанному адресу.

2) Географические границы.

В целях проведения данного исследования географические границы исследуемого рынка предварительно определены как границы многоквартирного дома по адресу: г. Ставрополь, ул. Ленина, 441/9, находящегося в управлении ТСЖ «Согласие» в соответствии с решением общего собрания собственников жилья.

ООО «Сеть» оказывает на территории г. Ставрополя услуги связи на основании лицензии Роскомнадзора.

Применительно к оказанию услуг связи гражданину в многоквартирном жилом доме возможность оказания услуги связи зависит от наличия возможности размещения средств связи в многоквартирном доме.

Оператором услуг связи ООО «Сеть» заключены договоры на предоставление услуг связи для целей кабельного телевидения с жителями многоквартирного дома, находящегося в управлении ТСЖ «Согласие». В целях предоставления качественных услуг жильцам данного дома ООО «Сеть», необходимо обслуживать оборудование, для чего необходим допуск к техническим помещениям дома, где расположено оборудование.

В целях исполнения принятых на себя обязательств ООО «Сеть» заключило с ТСЖ «Согласие» договор на размещение оборудования связи в доме по адресу: г. Ставрополь, ул. Ленина, 441/9, находящемся в управлении ТСЖ «Согласие» (договор оказания услуг по обеспечению условий технической эксплуатации оборудования от 20.10.2011г. №441/9-ТЭО).

Учитывая, что у ООО «Сеть» заключены договоры с абонентами на оказание услуг связи в определенном здании и нет иной технологической возможности оказания заказанных услуг связи с сопоставимыми затратами, кроме как путем размещения средств связи в данном здании, географические границы рынка ограничиваются только определенным зданием.

Следовательно, оператор связи ООО «Сеть» может предоставить услугу связи жильцам многоквартирного дома в определенных географических и продуктовых границах, только посредством размещения и обслуживания средств связи в помещениях, на конструктивных частях многоэтажного жилого дома, который находится в управлении и эксплуатационном обслуживании ТСЖ «Согласие».

Таким образом, географические границы товарного рынка оказания услуг предоставления доступа к техническим помещениям с целью обслуживания оборудования, используемого для оказания услуг связи жильцам, определены локальными границами в пределах территории дома по адресу: г. Ставрополь, ул. Ленина, 441/9, который находится в управлении ТСЖ «Согласие».

3) Состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке в качестве продавцов и покупателей.

Основным предметом деятельности ТСЖ «Согласие» является совместное управление комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечение эксплуатации этого комплекса, владение, пользование и в

установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Предоставление услуг связи (по технологиям, предусматривающим организацию проводной абонентской линии) гражданам, проживающим в многоквартирных домах, может осуществляться только при условии размещения оборудования оператора связи на объектах, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома.

Характерной особенностью услуг по управлению многоквартирными домами является то, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей компанией, в данном случае - ТСЖ (ч. 9 ст. 161 ЖК РФ). На момент управления домом ТСЖ потребители (собственники жилых и нежилых помещений и иные заинтересованные лица) не имеют возможности приобрести данные услуги у других хозяйствующих субъектов.

Покупатель услуги предоставления доступа к техническим помещениям с целью обслуживания оборудования, используемого для оказания услуг связи жильцам многоквартирного дома, не имеет возможности получать данные услуги за пределами многоквартирного жилого дома, в котором находятся его абоненты (собственники помещений), являющиеся конечными пользователями услуг связи. Следовательно, данные услуги могут быть приобретены только в многоквартирном доме, где расположены данные технические помещения, т.е. в границах локального рынка.

Таким образом, в целях проведения анализа единственным продавцом услуги предоставления доступа к техническим помещениям с целью обслуживания оборудования, используемого для оказания услуг связи жильцам в локальных границах многоквартирного жилого дома, управление и эксплуатацию которым оно осуществляет, является ТСЖ «Согласие».

Представитель ООО «Сеть» на рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства №4 пояснил, что ООО «Сеть» является оператором связи и собственником оборудования, размещенного в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ставрополь, ул. Ленина, 441/9 в соответствии с договором 3441/9ТЭО от 20 октября 2011 года.

Предоставление услуг связи осуществляется по технологиям, предусматривающим организацию проводной абонентской линии гражданам, проживающим в многоквартирном доме при условии размещения оборудования оператора связи ООО «Сеть» на объектах, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

Размещение средств и линий связи в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Ставрополь, ул. Ленина, 441/9 является необходимым условием оказания услуг связи абонентам (гражданам).

Председатель ТСЖ «Согласие» <.....> препятствует ООО «Сеть» в оказании телекоммуникационных услуг связи и подключению абонентов.

ООО «Сеть» неоднократно в устной форме обращалось к ТСЖ «Согласие» с предложением правомерного урегулирования сложностей в оказании

телекоммуникационных услуг.

02.09.2015 года ООО «Сеть» направило претензию в адрес ТСЖ «Согласие», ответ на которую не получен.

Представители ТСЖ «Согласие» на рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства №4 пояснили, что оборудование ООО «Сеть» расположено в помещении являющемся общей долевой собственностью, а указанный договор был заключен предыдущим председателем правления ТСЖ «Согласие» без проведения общего собрания и без согласия собственников, 22 августа 2015 года на общем собрании ТСЖ «Согласие» было принято решение установить новый тариф по оплате услуг по обеспечению условий технической эксплуатации оборудования по договору №441/9-ТЭО от 02.10.2011 года с ООО «Сеть» в размере 3000 рублей в месяц, а также, что в случае несогласия ООО «Сеть» на установление указанного тарифа ТСЖ «Согласие» в размере 3000 (три тысячи) рублей в месяц за размещение оборудования принадлежащего ООО «Сеть», демонтировать оборудование ООО «Сеть» в срок до 15 сентября 2015 года. Уведомить ООО «Сеть» о принятом решении в пятидневный срок».

О данном решении ТСЖ «Согласие» уведомило ООО «Сеть» 26.08.2015 года с приложением протокола общего собрания №6 от 22.08.2015г. (исх.№5 от 26.08.2015г.).

До настоящего времени оборудование ООО «Сеть» не демонтировано, договор не заключен, оплата за предоставление услуг не вносится, в связи с чем, ТСЖ «Согласие» считает, что договор оказания услуг по обеспечению условий технической эксплуатации оборудования с ООО «Сеть» не заключен.

Комиссией Ставропольского УФАС России установлено, что взаимоотношения, связанные с обеспечением доступа к оборудованию связи, энергоснабжением оборудования связи, обрыва линии связи, несанкционированного доступа к оборудованию связи относятся к отношениям связанным с исполнением заключенного договора и подлежат разрешению в рамках действующего законодательства.

При этом Комиссией установлено, что действия ТСЖ «Согласие», связанные с направлением уведомления ООО «Сеть» об изменении условий договора в одностороннем порядке, указывают на нарушение требования пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции

Между ООО «Сеть» и ТСЖ «Согласие», в лице прошлого председателя <.....> заключен договор №441/9 от 2 октября 2011 года по обеспечению условий для технической эксплуатации оборудования, принадлежащего заказчику (ООО «Сеть»).

Указанным договором определено, что заказчик (ООО «Сеть») оплачивает исполнителю (ТСЖ «Согласие») сумму в размере 100 рублей в месяц за сданный в эксплуатацию узел связи, согласно двухстороннего акта ввода в эксплуатацию.

Пунктом 6.3 определено, что настоящий договор может быть расторгнут заказчиком (ООО «Сеть») в одностороннем порядке.

В пункте 6.6 договора указано, что изменения, дополнения и приложения к

настоящему договору допускаются по взаимному согласию сторон, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и являются неотъемлемой частью.

Таким образом, договором определен порядок расторжения, внесения изменений в настоящий договор.

ТСЖ «Согласие» не урегулировав изменения в договор по взаимному согласию с контрагентом, в адрес ООО «Сеть» направило уведомление от №5 от 26.08.2015 года, в котором указано, что согласно протоколу №6 от 22 августа 2015 года было принято решение об изменении условий договора №441-9-ТЭО от 02.10.2011 года, заключенного с ООО «Сеть».

В случае несогласия ООО «Сеть» с изменениями, установленными в одностороннем порядке ТСЖ «Согласие», необходимо ООО «Сеть» демонтировать оборудование в срок до 15 сентября 2015 года, в противном случае электропитание оборудования связи будет отключено.

Согласно аналитического отчета по результатам проведения анализа состояния конкурентной среды на рынке оказания услуг предоставления доступа оператору связи в помещения многоквартирного дома, находящегося в управлении ТСЖ «Согласие», для размещения и обслуживания средств связи, используемых для оказания услуг связи жильцам установлено, что ТСЖ «Согласие» занимает доминирующее положение на данном рынке с долей по данному виду услуг 100%.

Таким образом, ТСЖ «Согласие» пользуясь своим доминирующим положением на рынке оказания услуг предоставления доступа оператору связи в помещения многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ставрополь, ул. Ленина, 441/9 умышленно навязывает изменения в договор №441-9-ТЭО от 02.10.2011 года, заключенный с ООО «Сеть», в ином случае, электропитание оборудования связи будет отключено.

Пунктом 3 части 1 статьи 10 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 №135-ФЗ, предусмотрено, что действиями занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых является или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и ущемление интересов других лиц.

На основании вышеизложенного, комиссия Ставропольского УФАС России, руководствуясь статьями 23, 39, 40, 41, 48.1 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», приходит к выводу, что в действиях товарищества собственников жилья «Согласие» (355009, г. Ставрополь, ул. Ленина, 441/9, ИНН 2635089502) имеет место нарушение пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».