

РЕШЕНИЕ

по делу № 02-01-57-11-12

Резолютивная часть решения объявлена 31.01.2013 года

г. Новосибирск

Решение изготовлено в полном объеме 13.02.2013 года

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

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

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

Бориленко Н.Д. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии,

в присутствии представителей:

«...»

рассмотрев дело 02-01-57-11-12 от 28.12.2012 по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «Коммерческая жилищно-эксплуатационная Компания «Горский» (почтовый адрес: 630032, г. Новосибирск, микрорайон Горский, 64, ИНН 5404245904) части 5 статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России обратилось ООО «Норд-телеком» с заявлением (вх. №7115 от 29.08.2012) на действия ООО КЖЭК «Горский», выразившиеся в координации экономической деятельности операторов связи, предоставляющих с использованием абонентской линии телематические услуги связи собственникам помещений в многоквартирных домах (МКД), которые находятся под управлением данной управляющей компании, путем инициирования заключения с операторами связи договоров возмездного оказания услуг по размещению на общем имуществе в этих многоквартирных домах средств и линий связи и создания препятствий операторам связи, не принявшим такие условия, которые могут привести к установлению и поддержанию цен на услуги указанных операторов связи, оказываемые абонентам, проживающим в многоквартирных жилых домах, находящихся под управлением ООО «КЖЭК «Горский».

ООО КЖЭК «Горский» является организацией, осуществляющей управление домами, расположенными по адресам: микрорайон Горский, дома №№63, 65, 67, 69, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 82, 84, 86, 42, 43, 50, 51, 52, 53, 56,60,61,69/1 (далее - «жилые дома мкрн. Горский»).

ООО «Норд-телеком» является одним из восьми операторов связи, оказывающих услуги связи на мкрн. Горский г. Новосибирска. Сеть связи ООО «Норд-телеком» выполнена по Рабочим проектам, согласованным с мэрией г. Новосибирска и Застройщиком. Сеть связи предназначена для оказания телематических услуг жителям и организациям - собственникам помещений в многоквартирных домах (МКД) мкрн. Горский. Для оказания

услуг связи на мкр. Горский ООО «Норд-телеком» разместило в жилых многоквартирных домах кабельные линии связи и сооружения связи (абонентские выносы). На все линии и сооружения сети связи ООО «Норд-телеком» получены соответствующие разрешения Управления Роскомнадзора по Новосибирской области (копии листов согласований, писем Роскомнадзора о вводе в эксплуатацию представлены ООО «Норд-телеком»).

В мае 2009 года между ООО «КЖЭК «Горский» и ООО «Норд-телеком» был заключен договор о предоставлении возможности использования конструктивных элементов зданий, находящихся в оперативном управлении ООО «КЖЭК «Горский». При этом ООО «КЖЭК «Горский» особо оговорило, что действует от имени собственников многоквартирных жилых домов (копия договора прилагается). Договор был заключен сроком на один год - до 08.05.2010 - с предоставлением преимущественного права на продление данного договора на указанных в нем условиях. Также данным договором предусматривалась возможность продления срока действия договора на новый срок - до 08.05.2011 - если за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока действия договора ни одна из сторон не заявит о своем намерении его расторгнуть, дополнить или изменить.

В рамках указанного договора ООО «КЖЭК «Горский» обязывалось предоставить Оператору возможность использования конструктивных элементов зданий, находящихся в ее оперативном управлении.

В период времени с момента заключения договора на предоставление возможности использования конструктивных элементов от 08.05.2009 ООО «КЖЭК «Горский» совершало следующие действия:

- неоднократно в одностороннем порядке расторгло договоры с ООО «Норд-телеком» о предоставлении заявителю возможности использования конструктивных элементов зданий, находящихся в оперативном управлении ООО «КЖЭК «Горский»;
- ограничивало допуск персонала ООО «Норд-телеком» в технические помещения, расположенные в вышеуказанных МКД;
- неоднократно выдвигало требования о передаче технической документации на построенную ООО «Норд-телеком» сеть связи в распоряжение ООО «КЖЭК «Горский»;
- требовало прекращения деятельности ООО «Норд-телеком» по оказанию им услуг связи абонентам ООО «Норд-телеком» – собственникам помещений в вышеуказанных МКД.

В результате вышеназванных действий в октябре 2011 года ООО «Норд-телеком» было понуждено к заключению нового договора на предоставление возможности использования конструктивных элементов зданий для размещения сооружений связи от 31.10.2011 с внесенным в текст договора пункта 2.2.3, обязывающего ООО «Норд-телеком» выплачивать ООО «КЖЭК «Горский» ежегодно сумму за потребленную электроэнергию в размере 5 000 рублей, включая НДС.

Не подписав указанный договор, письмом от 14 декабря 2011 года № 651, ООО «КЖЭК «Горский» направило в адрес ООО «Норд-телеком» проект договора на предоставление возможности использования конструктивных элементов зданий для размещения сооружений связи от 02.09.2011 - то есть, «задним числом» - где пунктом 3.1 предусматривается ежемесячная оплата услуг ООО «КЖЭК «Горский» в размере 39 566 рублей, включая НДС.

Таким образом, по мнению ООО «Норд-телеком», плата за услуги ООО «КЖЭК «Горский» выросла в 9,5 раз при том же объеме оказываемых услуг (согласно пункту 1.1. Договора)

и в тот же период - 2011-2012 годы - (копия проекта Договора от 02.09.2011 представлена).

Согласно Приложению №1 к Договору от 02.09.2011 плата за услуги ООО «КЖЭК «Горский» исчисляется относительно количества собственников помещений в жилых многоквартирных домах - не квартир, не этажных площадок, не количества абонентских выносов, не количества абонентов, не и/или технически обосновано, а именно относительно количества собственников помещений (Приложение №1 к Договору от 02.09.2011). Таким образом, в случае владения одним помещением двумя и более собственниками стоимость «услуг» ООО «КЖЭК «Горский» по данному помещению удваивается или утраивается.

В представленном проекте договора не фигурируют результаты Общего собрания собственников (подпункт 3 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ), утвердивших подобную калькуляцию услуг ООО «КЖЭК «Горский» «по головам», также как и какое-либо иное обоснование такой калькуляции.

Заявитель обращает внимание на то обстоятельство, что на мкрн. Горский нет ни одного жилого многоквартирного дома, где услугами связи организаций - операторов связи, заключивших договор с ООО «КЖЭК «Горский», пользовались бы все 100% собственников помещений. При этом, доля каждого оператора связи существенно ниже 100% собственников, заявленных в договоре.

По мнению заявителя, взимание ООО «КЖЭК «Горский» с организаций -операторов связи платы по договорам на предоставление возможности использования конструктивных элементов зданий для размещения сооружений связи заведомо приводит к тому, что каждый оператор связи, неся нагрузку по оплате по количеству всех собственников, согласно прилагаемой к вышеуказанным договорам стоимости услуг ООО «КЖЭК «Горский», закладывая эти расходы в калькуляцию стоимости оказываемых им услуг связи, вынужден распределять убытки по имеющимся у него абонентам-собственникам помещений в порядке регресса.

Указное обстоятельство создает неравные условия в определении стоимости на одинаковые услуги связи, и способствует перетоку абонентов к организациям - операторам связи с большей численностью абонентов, а это, в свою очередь, приводит к монополизации рынка оказания услуг связи на мкр. Горский ввиду снижения количества предложений.

Также заявитель отмечает, что письмом от 22.12.2011 № 517 Новосибирская городская торгово-промышленная палата подтвердила сведения, что средняя стоимость услуг по размещению сооружений связи в жилых многоквартирных домах в г. Новосибирске в 2011 году составила 450 рублей. Что существенно ниже, а, в отдельных случаях - в разы ниже стоимости услуг ООО «КЖЭК «Горский», указанной в Приложении №1 к проекту Договора от 02.09.2011.

ООО «Норд-телеком» считает, что инициирование ООО «КЖЭК «Горский» оформления с организациями - операторами связи договоров на возмездное оказание услуг по предоставлению возможности использования конструктивных элементов зданий для размещения сооружений связи направлено на получение ООО «КЖЭК «Горский», наряду с платой за жилое помещение, дополнительной платы за иную, не направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность и представляет собой координацию экономической деятельности операторов связи против общих с ООО «КЖЭК «Горский» контрагентов (собственников помещений в жилых многоквартирных домах).

Письмом от 19 декабря 2011 № 111219/01 ООО «Норд-телеком» обратилось к ООО «КЖЭК «Горский» с предложением оставить в силе Договор на предоставление возможности

использования конструктивных элементов зданий для размещения сооружений связи от 02.09.2010 - ввиду невозможности оплачивать услуги ООО «КЖЭК «Горский» по новой калькуляции, превышающей, по части домов, стоимость оказываемых ООО «Норд-телеком» услуг связи (копия письма представлена).

Ответным письмом от 12 января 2012 года №04 ООО «КЖЭК «Горский» подтвердило, что в соответствии с пунктом 4 статьи 36 ЖК РФ «по общему решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам». Однако, результатов Общих собраний по установлению стоимости услуг ООО «КЖЭК «Горский», указанных в Приложении №1 к проекту договора от 02.09.2011 не представило.

В служебной записке на имя генерального директора ООО Компания «Сибирь-Развитие» от 09.08.2010 ООО «КЖЭК «Горский» указывало (пункт 5), что: «В настоящее время на жилых домах, находящихся в оперативном управлении ООО «КЖЭК «Горский», ведут коммерческую деятельность восемь компаний (операторов связи). Условия договоров, заключаемых КЖЭК «Горский» с операторами связи, для всех одинаковы» (копия Служебной записки представлена).

По мнению заявителя, имеет место координация ООО «КЖЭК «Горский» экономической деятельности операторов связи, предоставляющих с использованием абонентской линии услуги связи собственникам помещений в жилых многоквартирных домах, управление которыми осуществляется ООО «КЖЭК «Горский», осуществляемая путем инициирования оформления с операторами связи отношений по поводу размещения на общем имуществе в этих многоквартирных домах средств и линий связи договором возмездного оказания услуг, предусматривающих внесение операторами связи платы за такое размещение и создания препятствий тем операторам связи, которые к таким условиям не присоединились.

ООО «Норд-телеком» просит рассмотреть вопрос о действиях ООО «КЖЭК «Горский» по координации экономической деятельности операторов связи, предоставляющих с использованием абонентской линии услуги связи собственникам помещений в жилых многоквартирных домах, управление которыми осуществляется ООО «КЖЭК «Горский», в пределах компетенции Управления Федеральной антимонопольной службы. Иные требования в заявлении ООО «Норд-телеком» отсутствуют.

Новосибирское УФАС России направило запрос ООО «КЖЭК «Горский» о представлении информации, необходимой для рассмотрения заявления ООО «Норд-телеком».

ООО «КЖЭК «Горский» письмом от № 820 от 27.09.2012 (вх. №8462 от 10.10.2012) представило копии запрошенных документов и изложило свою позицию по поставленным вопросам.

В результате предварительного рассмотрения заявления ООО «Норд-телеком» установлено следующее.

Основными претензиями ООО «Норд-телеком» является:

- необоснованное установление ООО «КЖЭК «Горский» платы (в соответствии с проектом договора от 02.09.2011) за возможность использования конструктивных элементов зданий, находящихся в ее оперативном управлении в размере не менее 6,00 руб. с каждой квартиры.

По запросу Новосибирского УФАС России о представлении экономического обоснования увеличения стоимости услуги по размещению кабельных сетей на жилых

домах, находящихся в оперативном управлении ООО КЖЭК «Горский» (в соответствии с Приложением №1 к договору от 02.09.2011) в размере 6 рублей за каждого собственника ООО «КЖЭК «Горский» сообщило следующее.

Экономическим обоснованием увеличения стоимости услуги по размещению оборудования связи в местах общего пользования, входящих в состав общего имущества собственников, являются копии протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирных домов № 42, 43, 50, 52, 51, 53, 56, 60, 61, 63, 65, 67, 69, 69/1, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 82, 84, 86 об уполномочивании управляющей организации ООО «КЖЭК «Горский» заключать от имени собственников дома договоры на предоставление возможности использования конструктивных элементов здания (монтаж и установка коммутационной и каналобразующей аппаратуры, прокладка кабельных линий и т.п.), с взиманием платы с операторов по таким договорам - не менее 6 руб. в месяц за квартиру (Далее по тексту Протоколы).

Копии документов, подтверждающих затраты ООО «КЖЭК «Горский», включенные в калькуляции стоимости услуги по предоставлению возможности использования конструктивных элементов (копии счетов-фактур, накладных и т. п.), ООО КЖЭК «Горский» предоставить не имеет возможности. Собственники жилых домов, в соответствии с Жилищным кодексом (статья 44), сами принимают решение о пользовании общим имуществом и условиях использования общего имущества;

Таким образом, ООО «КЖЭК «Горский» не представило экономическое обоснование увеличения стоимости услуги по размещению оборудования связи в местах общего пользования, входящих в состав общего имущества собственников в МКД по вышеуказанным адресам: мкр. Горский до 6-00 руб.

Представленные копии протоколов общих собраний собственников помещений об уполномочивании управляющей организации ООО «КЖЭК «Горский» заключать от имени собственников дома договоры на предоставление возможности использования конструктивных элементов здания с взиманием платы с операторов по таким договорам - не менее 6 руб. в месяц за квартиру не являются экономическим обоснованием для увеличения стоимости указанной услуги, поскольку ООО «КЖЭК «Горский», предлагая собственникам помещений вышеуказанный вариант поведения, не представило указанным собственникам помещений соответствующий расчет затрат.

Данное утверждение основано на том, что ООО «КЖЭК «Горский» не представило Новосибирскому УФАС России копии документов и расчетов, подтверждающих затраты ООО «КЖЭК «Горский», включенные в калькуляции стоимости услуги по предоставлению возможности использования конструктивных элементов зданий (копии счетов-фактур, накладных и т. п.) в связи с их отсутствием.

Очевидно, что ООО «КЖЭК «Горский», вынося на голосование участников общего собрания собственников помещений МКД мкрн. Горский предложение об уполномочивании управляющей организации ООО «КЖЭК «Горский» заключать от имени собственников дома договоры на предоставление возможности использования конструктивных элементов здания для размещения оборудования связи, с взиманием платы с операторов по таким договорам - не менее 6 руб. в месяц за квартиру:

а) не представило указанным собственникам расчет (экономическое обоснование) затрат, включенных в сумму 6 руб.;

б) не пояснило участникам общих собраний – собственникам помещений, что увеличение стоимости указанной услуги является невыгодным для самих собственников каждого конкретного МКД (без наличия объективной необходимости в виде возросших затрат на оказание данной услуги), поскольку операторы связи, в том числе и заявитель – ООО

«Норд-телеком», в целях получения необходимых дополнительных средств на покрытие увеличения стоимости данной услуги, могут повысить тарифы на оказываемые ими услуги связи;

в) в соответствии с Протоколами общих собраний третьими вопросами, вынесенными на голосование и принятие решения собственниками помещений МКД, является утверждение вознаграждения ООО «КЖЭК «Горский» по заключенным договорам в размере 20% от цены договора. Учитывая данное обстоятельство, ООО «КЖЭК «Горский» прямо заинтересовано в увеличении цены каждого договора, в том числе, путем необоснованного увеличения стоимости услуги по предоставлению возможности использования конструктивных элементов зданий.

Из вышеуказанного следует, что ООО «КЖЭК «Горский» при установлении необоснованной стоимости услуги по размещению оборудования связи в местах общего пользования, входящих в состав общего имущества собственников в МКД по вышеуказанным адресам: мкр. Горский в проекте договора от 02.09.2011, направленном ООО «Норд-телеком» в размере 6-00 руб. с каждой квартиры в месяц, действовало в своих интересах.

По информации, представленной ООО «КЖЭК «Горский», оно имеет заключенные договоры на возмездное оказание услуг по предоставлению возможности использования конструктивных элементов зданий для размещения сооружений связи со следующими операторами связи:

1. ЗАО «Авантел» от 01.07.2010;
2. ООО «Сибирские сети» от 29.03.2011;
3. ООО «Экипажъ» от 01.03.2009;
4. ООО «НовАКТВ» от 01.03.2009;
5. ООО «Атлас-Сибирь» 01.01.2011;
6. ОАО «Ростелеком» от 01.05.2010;
7. ООО «Элкомсиб» от 15.10.2009;
8. ЗАО «Компания «ЭР-Телеком» от 29.10.2009;
9. ООО «Новотелеком» от 01.03.2009;
10. ЗАО «Крафтсвязь - Новосибирск» от 01.03.2011;
11. ЗАО «Зап-СибТранстелеком» от 27.05.2011.

В указанном перечне отсутствует заявитель – оператор связи ООО «Норд-телеком», что соответствует представленной им информации о том, что письмом от 14 декабря 2011 г. № 651, ООО «КЖЭК «Горский» направило в адрес ООО «Норд-телеком» проект договора на предоставление возможности использования конструктивных элементов зданий для размещения сооружений связи от 02.09.2011. Указанный проект договора заявителем не был подписан. То есть в настоящее время договорные отношения между заявителем и ООО «КЖЭК «Горский» отсутствуют.

Однако, представленный ООО «Норд-телеком» проект договора на предоставление возможности использования конструктивных элементов зданий для размещения сооружений связи от 02.09.2011, также может быть использован для анализа ситуации.

На основании анализа копий договоров, заключенных ООО «КЖЭК «Горский» с операторами связи, установлено следующее.

Предметом всех договоров является предоставление возможности использования конструктивных элементов зданий для размещения сооружений связи. В соответствии с пунктом 3.1. указанных договоров Оператор обязуется ежегодно или ежемесячно оплачивать услуги Управляющей компании.

Данные о размерах оплаты, периодичности оплаты и общих суммах оплаты приведены в нижеследующей таблице.

№№ п.п.	Наименование оператора	Дата договора	Период Оплаты 1	Размер Оплаты (руб.) 1	Сумма (руб.) в год 1	Период Оплаты 2	Размер оплаты (руб.) 2	Сумма (руб.) в год 2
1.	ООО «Экипажъ»	01.03.2009	год	5 000	5 000 год			
2.	ООО «НовАКТВ»	01.03.2009	месяц	4,00 с квартиры	9 880 11 домов	месяц	5,48 с квартиры с 01.08.12	26161,5 20 домов
3.	ООО «Новотелеком»	01.03.2009	месяц	4,00 с квартиры	11 760 13 домов	месяц	5,48 с квартиры с 01.05.12	43960,6 20 домов
4.	ЗАО «Компания «Эр-Телеком»	29.10.2009	месяц	4,00 с квартиры	3 480 5 домов	месяц	5,48 с квартиры с 17.08.12	53506,7 32 дома
5.	ООО «Элклмсиб»	15.10.2009	год	500	1 дом, 1 подъезд			
6.	ОАО «Ростелеком» (ОАО «Сибирьтелеком»)	01.05.2010	месяц	4,00 с квартиры	14820 13 домов	месяц	4,00 с квартиры с 28.12.11	21532 23 дома
7.	ЗАО «Авантел»	01.07.2010	месяц	4,00 с квартиры	3 480 5 домов			
8.	ООО «Атлас-Сибирь»	01.01.2011	месяц	4,00 с квартиры	3 700 5 домов			
9.	ЗАО «Крафтсвязь-Новосибирск»	01.03.2011	месяц	50 с офиса	2600 52 офиса			
10.	ООО «Сибирские сети»	20.03.2011	месяц	4,00 с	9 404	месяц	4,00 с квартиры	13572

10.	ООО «Сибирские сети»	27.05.2011	месяц	квартиры	10 ДОМОВ	сейчас	16 ДОМОВ
11.	ЗАО «ЗапСибТранстелеком»	27.05.2011	месяц	4,00 с квартиры	20708 18 ДОМОВ		
12.	ООО «Норд-телеком»	02.09.201	год	50000	26 ДОМОВ		
13.	ООО «Норд-телеком»	02.09.2011 Проект				месяц 6,00 с квартиры	39566,26 ДОМОВ

Из данных, приведенных в вышеуказанной таблице, можно сделать следующие выводы.

ООО «КЖЭК «Горский» в момент заключения договора практически с каждым из операторов связи предлагало оплатить стоимость услуги, предоставляемой в соответствии с предметом договора. У восьми операторов связи из одиннадцати, с которыми в настоящее время у ООО «КЖЭК «Горский» имеются действующие договоры на предоставление возможности использования конструктивных элементов зданий для размещения сооружений связи, оплата по договору на момент его заключения составляла 4,00 руб. в месяц с каждой квартиры. Соответственно, ежемесячная общая плата, которую должен был вносить конкретный оператор, составляла от 3 700 руб. до 20 700 руб.

Позднее ООО «КЖЭК «Горский» направило практически всем вышеуказанным операторам связи (за исключением ООО «Экипаж» и ООО «Элкомсиб») письмо от 28.03.2012 №222 в котором:

- поставило адресатов в известность о том, что ООО «КЖЭК «Горский» вносит изменения в условия заключенного между ним и указанными организациями договора (в части стоимости услуг) на размещение сетей передачи данных на жилых домах, находящихся в управлении ООО «КЖЭК «Горский», с 1 мая 2012 года. Изменение условий ранее заключенных договоров обусловлено требованием собственников и инфляционными изменениями за последние четыре года. Средняя величина инфляции составила 37%;

- предложило в срок с 14 по 30 апреля 2012 года направить своих полномочных представителей для согласования условий заключаемых договоров.

Следствием вышеуказанных действий ООО «КЖЭК «Горский» стало заключение дополнительных соглашений с тремя операторами связи: ЗАО «Компания «ЭР-Телеком» от 17.08.10.2012, ООО «Новотелеком» от 01.05.2012 и ООО «НовАКТВ» от 01.08.2012. В соответствии со всеми дополнительными соглашениями в «Списке домов и стоимости услуг при размещении оборудования» указана стоимость за 1 квартиру (руб., в т.ч. НДС) 5,48 руб., что составляет 37% роста к стоимости данной услуги (4,00 руб.), установленной ранее.

При этом, ОАО «Ростелеком» не согласилось с предложенным ООО «КЖЭК «Горский» увеличением стоимости услуг при размещении оборудования и обжаловало его действия в Новосибирское УФАС России. По результатам рассмотрения заявления ОАО «Ростелеком» выдано предупреждение ООО «КЖЭК «Горский» о необходимости прекращения указанных действий (бездействия) путем определения экономически обоснованного (исходя из фактических затрат ООО КЖЭК «Горский») размера платы за предоставление возможности использования конструктивных элементов здания и направления ОАО «Ростелеком» соответствующего дополнительного соглашения к

договору №104К от 01.05.2012.

На основании анализа представленных ООО «Норд-телеком» и ООО «КЖЭК «Горский» материалов и сведений, а также положений действующего законодательства, можно сделать следующие выводы.

В рассматриваемой ситуации действия ООО «КЖЭК «Горский», выразившиеся:

- в установлении в договорах с операторами связи (ЗАО «Компания «ЭР-Телеком». ООО «Новотелеком», ООО «НовАКТВ», ЗАО «Авантел», ООО «Атлас-Сибирь», ОАО «Ростелеком», ООО «Сибирские сети», ЗАО «Зап-Сиб-Транстелеком») на предоставление возможности использования конструктивных элементов зданий для размещения сооружений связи одинаковой стоимости услуги в размере 4,00 руб. в месяц с каждой квартиры;

- в установлении впоследствии в договорах с операторами связи (ЗАО «Компания «ЭР-Телеком», ООО «Новотелеком», ООО «НовАКТВ»), одинаковой необоснованной стоимости данной услуги в размере 5,48 руб. в месяц с каждой квартиры;

- в направлении письмом от 28.03.2012 №222 предложения операторам связи в срок с 14 по 30 апреля 2012 года направить своих полномочных представителей для согласования внесения изменений в условия заключенного между ООО «КЖЭК «Горский» и указанными организациями договора (в части стоимости услуг) и увеличения их стоимости на 37%,

является координацией экономической деятельности хозяйствующих субъектов.

Из вышеуказанного следует, что при таких обстоятельствах ООО «КЖЭК «Горский» своими действиями и в своем интересе координировало экономическую деятельность операторов связи, предоставляющих с использованием абонентской линии телематические услуги связи собственникам помещений в многоквартирных домах, которые находятся под управлением данной управляющей компании, путем инициирования заключения с операторами связи договоров возмездного оказания услуг по размещению на общем имуществе в этих многоквартирных домах средств и линий связи и создания препятствий операторам связи, не принявшим такие условия, что может привести к установлению и поддержанию цен на услуги указанных операторов связи, оказываемые абонентам, проживающим в многоквартирных жилых домах, находящихся под управлением ООО «КЖЭК «Горский».

В соответствии с аналитическим отчетом Отдела товарных и финансовых рынков о результатах проведенного анализа рынков услуг по предоставлению возможности использования конструктивных элементов зданий для проведения работ, связанных с монтажом и установкой коммутационной и каналобразующей аппаратуры (далее – оборудования), монтажно-наладочных работ по вводу оборудования, а также прокладкой кабельных линий связи и проведением технических осмотров оборудования далее - услуга по предоставлению возможности использования конструктивных элементов здания) в 2011 году, 1 полугодии 2012 года установлено следующее.

Потребителями услуги по предоставлению возможности использования конструктивных элементов зданий ООО КЖЭК «Горский» являются операторы связи. В ответе ООО КЖЭК «Горский» в адрес Новосибирского УФАС России (вх. №7949 от 25.09.2012) указан перечень операторов связи и адреса МКД, где операторы связи размещали свое оборудование. В силу того, что операторы связи размещают оборудование в местах общего пользования на каждом МКД, на территории которого они оказывают услуги электросвязи собственникам жилых и нежилых помещений, следует, что каждое отдельное здание (мкрн. Горский дома: №№63, 65, 67, 69, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 82, 84, 86, 42, 43, 50, 51, 52, 53, 56,60,61,69/1, а также ул. Березовая 13, 15) является отдельным локальным

рынком.

Таким образом, географические границы исследуемых рынков определены территорией каждого МКД, расположенного по вышеуказанным адресам, то есть фактическим местом размещения оборудования, для оказания услуг по предоставлению возможности использования конструктивных элементов зданий операторам связи.

Исходя из вышеизложенного, на основании пункта 1 части 1 статьи 5 ФЗ «О защите конкуренции» (доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта, доля которого на рынке определенного товара превышает 50%...), можно сделать вывод о том, ООО КЖЭК «Горский» занимает доминирующее положение на каждом локальном рынке услуг по предоставлению возможности использования конструктивных элементов зданий с долей 100% в вышеуказанных географических границах..

Таким образом, действия ООО КЖЭК «Горский», выразившиеся в координации экономической деятельности операторов связи, предоставляющих с использованием абонентской линии телематические услуги связи собственникам помещений в многоквартирных домах, которые находятся под управлением данной управляющей компании, путем инициирования заключения с операторами связи договоров возмездного оказания услуг по размещению на общем имуществе в этих многоквартирных домах средств и линий связи и создания препятствий операторам связи, не принявшим такие условия, могут привести к установлению более высоких цен на услуги указанных операторов связи, оказываемые абонентам, проживающим в многоквартирных жилых домах, находящихся под управлением ООО «КЖЭК «Горский».

Учитывая вышеизложенное, руководствуясь пунктом 1 части 8 статьи 44 ФЗ «О защите конкуренции», Новосибирское УФАС России возбудило в отношении ООО КЖЭК «Горский» дело №02-01-57-2012 от 27.12.2012 по признакам нарушения части 5 статьи 11 ФЗ «О защите конкуренции».

ООО «КЖЭК «Горский» в возражениях по существу дела (вх. №593 от 29.01.2013) сообщило следующее.

Требования ООО «Норд-телеком» и усмотрение в действиях ООО «КЖЭК «Горский» координации экономической деятельности операторов связи не соответствует действующему законодательству Российской Федерации, нарушают права и законные интересы ООО «Норд-телеком» и других операторов связи, лишены оснований.

Согласно статье 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме (далее - МКД), решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Состав необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и порядок их оказания определены, в частности:

- Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, утв. Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354;
- Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

Управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений, в том числе за надлежащее содержание общего имущества.

В соответствии со статьей 44 ЖК РФ принятие решений о пользовании общим имуществом многоквартирного дома иными лицами, а также определение лиц, которые от имени собственников помещений уполномочены заключать договоры об использовании общего имущества, относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Также в силу статьи 6 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» собственник или иной владелец здания вправе требовать от организации связи плату за пользование его имуществом для размещения средств и сооружений связи.

Следовательно, отсутствие договорных отношений между организацией связи и собственником здания является нарушением прав собственника (статья 304 ГК РФ). Отсутствие договора между управляющей компанией и оператором связи приводит к бесконтрольному размещению оборудования связи на общем имуществе многоквартирного дома, бездоговорному потреблению электроэнергии и неосновательному обогащению оператора связи за счет неоплаты потребленной электроэнергии.

Управляющая компания вынуждена нести дополнительные расходы по осуществлению допуска работников операторов связи в общие (технические) помещения многоквартирного дома, контролю за их работой, уборкой строительного мусора и т.п., которые заранее (при заключении договора управления) не могут быть спрогнозированы.

08 мая 2009 года между ООО «КЖЭК «Горский» и оператором связи ООО «Норд-телеком» заключен договор о предоставлении возможности использования конструктивных элементов зданий, находящихся в оперативном управлении ООО «КЖЭК «Горский» (далее - Договор), в соответствии с которым управляющая компания действует от имени собственников многоквартирного дома.

Согласно пункту 2.1.1. Договора ООО «КЖЭК «Горский» обязалось обеспечить доступ техническому персоналу ООО «Норд-телеком» к конструктивным элементам зданий и помещений зданий для проведения работ, связанных с размещением, монтажом, эксплуатацией оборудования и кабельных систем, а также для проведения технических осмотров. При этом доступ персонала осуществляется согласно списков заверенных оператором связи и в сроки согласованные обеими сторонами (пункт 2.2.2. и пункт 2.2.4.).

Также согласно пункту 1.1. Договора оператор связи осуществляет размещение оборудования и кабельных систем на основании решения общего собрания собственников дома и согласованного с ООО «КЖЭК «Горский» проекта. Однако такого согласия ООО «Норд-телеком» получено не было, следовательно, оборудование было размещено на общем имуществе многоквартирных домов без законных на то оснований.

Кроме того, строительство кабельных линий связи и абонентских выносов Заявитель вел в период производства отделочных работ (до передачи домов Ответчику). Размещение ВОЛС и оборудования велось без согласования технических условий и проектных решений. Фактически имели место нарушения пунктов 1.3., 3.2., 3.5., 3.10., 3.13 Правил ввода в эксплуатацию сооружений связи, утвержденных приказом № 113 от 09.09.2002 года.

В связи с невыполнением пункта 1.1. Договора данный договор был расторгнут по инициативе ООО «КЖЭК «Горский».

Согласно пункту 3.2. указанного Договора такой договор считается продленным только в том случае, если за 30 календарных дней до истечения срока действия договора ни одна из сторон не заявит о своем намерении его расторгнуть, дополнить или изменить. Письмом № 368 от 22.12.2009 года Ответчик уведомил Заявителя о расторжении

Договора от 08.05.2009 года ввиду нарушения пункта 1.1. Таким образом, ООО «КЖЭК «Горский» были соблюдены требования, как самого договора, так и положения Гражданского кодекса РФ.

Письмом №37 от 27.02.2010 года Ответчик повторно напомнил Заявителю, что необходимо формализовать взаимоотношения для аренды конструктивных элементов и предоставить документы, подтверждающие законные основания для размещения своего оборудования на общем имуществе собственников жилых помещений. Поскольку в течение длительного периода какой-либо реакции Заявителя на подобные письма отсутствовала, Ответчик предупредил о возможных последствиях для оператора связи.

Однако ни разу Ответчик не прекращал допуск персонала ООО «Норд-телеком» в технические помещения жилых домов, не отключал (активное оборудование) от сети электроснабжения жилых домов и не пытался демонтировать оборудование Заявителя. Доказательств обратного в Комиссию не представлено.

2 сентября 2010 года между Ответчиком и ООО «Норд-телеком» был заключен новый договор на предоставление возможности использования конструктивных элементов зданий.

Ссылка Заявителя на то, что сумма в размере 50 000 рублей, которую он должен был уплатить согласно пункту 2.2.2. вышеуказанного договора, пошла полностью якобы на прямое, безвозмездное финансирование деятельности ООО «КЖЭК «Горский», поскольку услуга не была поименована, является лживой и имеющей целью ввести Комиссию в заблуждение.

В материалах дела имеется копия счета Ответчика (том 1, лист 96), в котором такая услуга поименована, как и сам предмет договора, а именно за предоставление конструктивных элементов здания за соответствующий год.

Кроме того, все денежные средства, поступающие от операторов связи, отображаются отдельной строкой «Использование конструктивных элементов», также как, например, и за размещение рекламных конструкций, в Отчете об использовании средств собственников по текущему содержанию МКД за каждый год (Приложение № 1 к Возражениям). Все средства, полученные от операторов связи используются исключительно в интересах собственников данного дома в соответствии с волеизъявлением последних, а именно на текущее содержание МКД.

Более того, ООО «КЖЭК «Горский» в результате отсутствия договорных отношений с Заявителем (договор от 02 сентября 2010 года был расторгнут) осуществило возврат денежных средств, что подтверждается следующими платежными поручениями: № 1186 от 04.10.2011, № 1676 от 31.01.2012 и № 2784 от 30.10.2012 года. (Приложение № 2 к возражениям).

Ссылка ООО «Норд-телеком» на то обстоятельство, что у Управления Роскомнадзора по Новосибирской области имеются основания для приостановления действия лицензии № 52985, выданной ООО «Норд-телеком» и что данная информация не относится к компетенции Ответчика, является несостоятельной.

Управление Роскомнадзора по Новосибирской области в ответе на обращение ООО «КЖЭК «Горский» своим письмом (№ 54/06591/02 от 14.12.2010) указало на то, что ООО «Норд-телеком» осуществляло эксплуатацию сооружений связи до его ввода в эксплуатацию, чем нарушило пункт 3.10. Правил ввода в эксплуатацию сооружений связи, утвержденных приказом Минсвязи РФ от 09.09.2002 № 113, ч. 1 ст. 46 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи»; что будет приниматься решение о приостановлении действия лицензии № 52985. (Приложение № 3 к возражениям).

В том числе и в связи с данными обстоятельствами Ответчик был вынужден расторгнуть договор от 02.09.2010 года.

В настоящий момент между ООО «КЖЭК «Горский» и ООО «Норд-телеком» отсутствуют какие-либо договорные отношения. Вследствие этого, собственники жилых помещений не получают в соответствии с законом оплату за пользование общим имуществом третьим лицом, а также вынуждены оплачивать электрическую энергию, которую потребляет активное оборудование ООО «Норд-телеком». При этом электрическую энергию оплачивают и те собственники жилых помещений, кто не пользуется услугами данного оператора связи.

Таким образом, оператор связи допущен на рынок, осуществляет коммерческую деятельность и получает прибыль, но не оплачивает денежные средства за использование общего имущества собственников жилья, за использованную электрическую энергию, которую за ООО «Норд-телеком» должны оплачивать сами собственники помещений, чем нарушает жилищное законодательство, в связи с чем решается вопрос об обращении в Арбитражный суд Новосибирской области с исковыми заявлениями с требованиями о демонтаже, установленного на конструктивных элементах здания оборудования связи.

В период с 2009 года ООО «КЖЭК «Горский» заключило с операторами связи типовые договоры возмездного оказания услуг по размещению на общем имуществе в этих многоквартирных домах средств и линий связи. Каких-либо препятствия операторам связи, в частности, ООО «Норд-телеком», не принявшим такие условия, не создавало. Доказательств обратного ООО «Норд-телеком» не представлено.

Данные обстоятельства подтверждаются и вступившим в законную силу Постановлением о прекращении производства по делу об административном правонарушении от 09.01.2013 года. (Приложение № 5 к возражениям). Якобы факты недопуска и якобы отключение оборудования связи силами ООО «КЖЭК «Горский» уже были предметом рассмотрения мировым судьей 2-го судебного участка Ленинского района г. Новосибирска. Постановлением признано, что в действиях ООО «КЖЭК «Горский» отсутствуют состав правонарушения, предусмотренного ч. 2 ст. 13.5. КоАП РФ.

ООО «КЖЭК «Горский» собственникам помещений МКД не предлагало и не принуждало их:

- подключаться к какому-либо конкретному оператору связи при наличии уже имеющихся провайдеров на рынке;
- ставить вопрос в решениях общих собраний собственников помещений об утверждении какого-либо конкретного перечня операторов связи в ущерб другим, с которыми ООО «КЖЭК «Горский» также было уполномочено заключать договоры об использовании общего имущества многоквартирного дома;
- собирать с операторов связи ежемесячную плату, в частности, за предоставление доступа на объект (многоквартирный дом) для эксплуатации оборудования оператора связи.

Более того, установленный общим собранием собственников помещений размер платы для взимания с операторов связи за возможность использования конструктивных элементов зданий в размере не менее 6 рублей в месяц за квартиру является одинаковой абсолютно для всех операторов связи, что подтверждается заключенными договорами с операторами связи.

Ссылка Заявителя на то, что установленный тариф (не менее 6 рублей в месяц за

квартиру) является несоразмерным, не относится в силу закона к компетенции ООО «КЖЭК «Горский».

Согласно статье 44 ЖК РФ, принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами относится к компетенции общего собрания (орган управления МКД). При этом собственники помещений МКД определяют и условия, на которых заключаются договоры об использовании общего имущества.

Данный тариф устанавливается собственниками жилых помещений, оформлен в виде протоколов проведения общего собрания. ООО «КЖЭК «Горский».

Имеющийся в деле ответ Новосибирской городской торгово-промышленной палаты от 22.12.2011 года за № 517 нельзя принять во внимание в силу того, что из ответа ТПП не усматривается: размер оплаты 450 рублей за пользование общим имуществом собственников помещений берется за дом, за квартиру, или за 1 кв.м. используемого общего имущества. Кроме того, ТПП проводило исследование не позднее декабря 2011 года, то есть более года назад, само исследование не представлено, критерии по которым производилось исследование, не известны.

Поэтому ссылка Заявителя на то, что Ответчик создает неравные условия в стоимости на одинаковые услуги связи, что приводит к монополизации рынка оказания услуг связи на микрорайоне Горский, является безосновательной, что подтверждается анализом договоров, имеющихся в материалах дела (том 1 л. 163-217).

Анализ договоров, с учетом обязательности исполнения решений общих собраний собственников помещений МКД, условий договоров, заключенных ООО «КЖЭК «Горский» с операторами связи показывает, что их условия:

- не лишают возможности операторов связи - субъектов предпринимательской деятельности самостоятельно конкурировать между собой в отношении оказания услуг связи;
- не ущемляют прав других операторов связи и, следовательно, собственников помещений (абонентов);
- не приводят к созданию препятствий доступу на товарный рынок других хозяйствующих субъектов.

Более того, собственники жилых помещений заинтересованы в приходе на рынок оказания связи как можно большего числа операторов связи: выигрывают как собственники от увеличения доходности от использования конструктивных элементов, как абоненты - при конкуренции операторов связи, как правило, уменьшается тариф за использование услугами связи.

Действия ООО «КЖЭК «Горский» от лица собственников помещений по заключению типовых договоров со всеми операторами связи на м-не Горский, по выставлению одинаковой цены за предоставление конструктивных элементов общего имущества ТОЛЬКО свидетельствуют об отсутствии стремления ООО «КЖЭК «Горский» регулировать рынок телематических услуг связи на подведомственной территории путем определения участников такого рынка.

Помимо вышесказанного, ООО «КЖЭК «Горский» считает, что по данному делу не является надлежащим Ответчиком. Правовое обоснование состоит в следующем.

В соответствии со статьей 36 ЖК РФ помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, коридоры, технические этажи, чердаки,

подвалы, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) на праве общей долевой собственности.

В соответствии со статьей 44 ЖК РФ принятие решений о пользовании общим имуществом многоквартирного дома иными лицами, а также определение лиц, которые от имени собственников помещений уполномочены заключать договоры об использовании общего имущества, относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Также в силу статьи 6 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» собственник или иной владелец здания вправе требовать от организации связи плату за пользование его имуществом для размещения средств и сооружений связи.

В ноябре 2011 года собственниками помещений в МКД м-на Горский №№ 63, 65, 67, 69, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 82, 42, 43, 50, 51, 52, 53, 60, 61, 69/1 приняты решения об уполномочивании управляющей организации - ООО «КЖЭК «Горский» заключать от имени собственников дома договоры на предоставление возможности использования конструктивных элементов здания (монтаж и установка коммутационной и каналобразующей аппаратуры, прокладка кабельных линий и т.п.). Данные решения оформлены в виде протокола проведения общего собрания в форме заочного голосования.

В данном случае, ООО «КЖЭК «Горский» было уполномочено общими собраниями собственников помещений в многоквартирных домах на заключение таких договоров от имени собственников дома. Данное обстоятельство подтверждается многочисленными протоколами от ноября 2011 года, которые имеются в третьем томе дела № 02-01-57-11-12 (т. 3 л. д. 156 - 178). Поэтому договоры с операторами связи ООО «КЖЭК «Горский» заключало именно от имени собственников помещений, таким образом, исполняя утвержденные органом управления многоквартирных домов решения.

Полномочия ООО «КЖЭК «Горский» на заключение от имени собственников договоров на размещение оборудования интернет связи и кабельного телевидения отражены и в пункте 2.2.9 договора управления многоквартирным домом. (Приложение № 6 к возражениям).

Согласно договору управления и протоколам 2011 года, вознаграждение ООО «КЖЭК «Горский» по договорам на размещение оборудования связи составляет 20% от цены договора. При этом 80% денежных средств принадлежат собственникам помещений МКД и направляются на текущие нужды.

Таким образом, ООО «КЖЭК «Горский» действует от имени и в интересах собственников помещений в МКД, руководствуется в своих действиях решениями именно собственников помещений в силу закона. Следовательно, управляющая компания является ненадлежащим ответчиком по данному делу. Надлежащим ответчиком являются все собственники жилых помещений в МКД.

Таким образом, ООО «КЖЭК «Горский»:

- не имеет договорных отношений с ООО «Норд-телеком»;
- договоры с другими операторами связи имеют одинаковые условия;
- отсутствуют какие-либо условия для ограничения конкуренции;
- отсутствуют какие-либо неблагоприятные последствия для конкуренции в виде ее ограничения, недопущения или устранения.

Не усматривается, что условия типовых договоров привели или могут привести к

негативным последствиям, в том числе ограничение конкуренции на рынке.

Кроме того, информацию, которая бы нарушала права и законные интересы заявителя, с указанием отрицательных последствий в сторону увеличения стоимости абонентской платы, ООО «Норд-Телеком» не представило.

На основании вышеуказанного ООО «КЖЭК «Горский» считает, что в его действиях отсутствуют нарушения норм действующего антимонопольного законодательства в изложенных положениях договора в понимании части 5 статьи 11 Федерального закона «О защите конкуренции».

В соответствии с Определением №02-01-57-2012 от 27.12.2012 ООО «Ростелеком» и ООО «Новотелеком», привлеченные к рассмотрению указанного дела в качестве заинтересованных лиц, сообщили следующее.

ООО «Новотелеком».

Между ООО «Новотелеком» и УК ООО «КЖЭК «Горский» заключен договор № 17/09 от 01.03.2009 года, согласно которому УК ООО «КЖЭК «Горский» предоставляет ООО «Новотелеком» возможность использования конструктивных элементов зданий многоквартирных домов, расположенных в микрорайоне «Горский» и микрорайоне «Березовый» для размещения оборудования связи с целью оказания услуг связи жителям указанных микрорайонов.

ООО «КЖЭК «Горский» является единственным хозяйствующим субъектом, который осуществляет управление многоквартирными домами в указанных микрорайонах, а также уполномочен заключать договоры на размещение оборудования связи от имени собственников помещений.

Увеличение платы за использование конструктивных элементов зданий (за размещение оборудования связи) может повлиять на изменение тарифов на услуги, предоставляемые ООО «Новотелеком», в сторону увеличения.

ООО «Ростелеком».

Существующая технология построения сетей связи предполагает использование оптоволоконных линий связи одновременно для оказания услуг телефонной связи, услуг кабельного телевидения, передачи данных, телематических услуг связи. Данное свойство кабельных линий используется большинством операторов связи (в том числе и ОАО «Ростелеком»), оказывающих такие услуги для сокращения количества размещаемого оборудования. Следовательно, зависимыми от стоимости размещения линии связи (включая сопутствующее оборудование) являются не только тарифы на предоставление абонентской линии, доступа к сети связи, но также любой из тарифов на услугу связи, оказываемую с ее помощью.

В соответствии со статьей 28 ФЗ «О связи» тарифы на услуги общедоступной электросвязи подлежат государственному регулированию. При этом государственное регулирование тарифов на услуги связи должно создавать условия, обеспечивающие операторам связи компенсацию экономически обоснованных затрат, связанных с оказанием услуг связи, и возмещение обоснованной нормы прибыли (рентабельности) от капитала, используемого при оказании услуг связи, тарифы на которые устанавливаются государством (часть 3 указанной статьи).

В соответствии с перечнем услуг общедоступной электросвязи и общедоступной почтовой связи, государственное регулирование тарифов на которые на внутреннем рынке Российской Федерации осуществляет Федеральная служба по тарифам, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.10.2005 № 637 в число таких услуг

входят:

- предоставление местного, внутризонового и междугородного телефонного соединения абоненту (пользователю) сети фиксированной телефонной связи для передачи голосовой информации, факсимильных сообщений и данных;
- предоставление абоненту в постоянное пользование абонентской линии независимо от ее типа;
- предоставление доступа к сети местной телефонной связи независимо от типа абонентской линии (проводная линия или радиолиния) сети фиксированной телефонной связи.

В соответствии с пунктом 6 вышеуказанного постановления для определения регулируемых тарифов на услуги связи Федеральной службой по тарифам производится расчет необходимой валовой выручки, при котором учитываются расходы, связанные с оказанием услуг связи:

- по обычным видам деятельности¹ за исключением амортизации;
- операционные, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- расходы, связанные с участием в совместной деятельности.

Пункт 7 указывает, что тарифы рассчитываются на основе данных, полученных в ходе раздельного учета расходов, осуществляемого соответствующим оператором связи.

Учитывая, что государственное регулирование тарифов осуществляется на основании статистических данных о затратах операторов связи, повышение стоимости размещения оборудования связи может оказать влияние на тарифы всех операторов связи на рынке. Рост средней стоимости размещения оборудования связи по одному оператору связи, либо одной управляющей компании, оказывает непосредственное влияние на рост среднего уровня затрат операторов. В целях компенсации этих затрат Федеральной службой по тарифам производится корректировка тарифов.

Таким образом, имеется нормативно подтвержденная зависимость тарифов на услуги связи от расходов, понесенных оператором связи в результате оказания услуг. Исходя из вышеизложенного, увеличение платы за использование конструктивных элементов зданий непосредственно влияет на изменение в сторону увеличения абонентской платы за услуги, предоставляемые не только конкретным оператором связи, но и всеми участниками рынка.

На заседании Комиссии Новосибирского УФАС России 31.01.2012 ООО «КЖЭК «Горский» заявило ходатайство об отложении рассмотрения дела №02-01-57-10-12 от 27.12.2012 в связи с тем, что в настоящий момент в Арбитражном суде Новосибирской области рассматриваются два дела: №А45-28334/2912 – о понуждении к исполнению условий договора о предоставлении доступа к оборудованию в помещениях жилых домов, находящихся на обслуживании ООО «КЖЭК «Горский» и №А45-28269/2912 - об обязанности обеспечить бесплатный беспрепятственный доступ к линиям связи оператора связи. По мнению ООО «КЖЭК «Горский» разрешение указанных аналогичных дел в Арбитражном суде с учетом выработки правовой позиции суда по данным делам будет иметь значение для более правильного рассмотрения и разрешения настоящего дела Комиссией Новосибирского УФАС России.

Комиссия Новосибирского УФАС России отказала в удовлетворении вышеуказанного ходатайства ООО «КЖЭК «Горский» в связи с тем, что названные дела, находящиеся на

рассмотрении в Арбитражном суде Новосибирской области не являются аналогичными с делом №02-01-57-10-12 от 27.12.2012.

ОАО «Норд-телеком» поддержало требования, изложенные в заявлении в Новосибирское УФАС России, дополнительно сообщив при этом следующее.

За период с мая 2009 года по настоящее время количество абонентов ООО «Норд-телеком», проживающих на мкрн. Горский, сократилось с 1000 до 50. Также, по мнению ООО «Норд-телеком» сократилось число операторов связи, предоставляющих услуги на МКД мкрн. Горский: в 2010 году было 8 операторов связи, в 2013г. возможно останется 2 оператора связи.

Заявитель считает, что вышеуказанные негативные изменения связаны с деятельностью ООО «КЖЭК «Горский», которое ухудшает условия оказания услуг абонентам мкрн. Горский для операторов связи, в том числе, препятствуя доступу ООО «Норд-телеком» в технические помещения вышеуказанных МКД, а также путем повышения платы в договорах с операторами связи на оказание услуг по предоставлению возможности использования конструктивных элементов зданий.

По мнению ООО «Норд-телеком» координация экономической деятельности заключается в том, что ООО «КЖЭК «Горский» устанавливает единые цены для всех операторов связи, повышение цены управляющей компанией перекладывается в тарифные планы, следствием чего может стать рост тарифов для абонентов.

ООО «Норд-телеком» передало в Комиссию аварийные акты, которые были составлены в связи с тем, что 29 и 30 января 2013 года около 14-00 час. было отключение связи в половине МКД мкрн. Горский. Это было вызвано тем, что линии связи были перерезаны быстро и оперативно, По устным свидетельствам работников ООО «КЖЭК «Горский», данная акция была проведена в соответствии с прямым указанием энергетика ООО «КЖЭК «Горский». В связи с указанными обстоятельствами, ООО «Норд-телеком» обратилось к Комиссии с просьбой признать, что ООО КЖЭК «Горский», лишая заявителя возможности оказывать свои услуги абонентам, ограничивает его доступ на рынок оказания услуг связи в МКД на мкрн. Горский и нарушает пункт 9 части 1 статьи 10 ФЗ «О защите конкуренции».

Также ООО «Норд-телеком» сообщило, что принадлежащие Обществу подъездные коммутаторы мощностью 50-10 кВт установлены после приборов учета, и потребленная электроэнергия оплачиваются абонентом.

ООО «КЖЭК «Горский» поддержало свою позицию, изложенную в возражениях по существу дела (вх. №593 от 29.01.2013) и дополнительно сообщило следующее.

По мнению ООО «КЖЭК «Горский», Управляющая компания может предложить собственникам помещений примерный размер платы для внесения в договоры с операторами связи на оказание услуг по предоставлению возможности доступа в технические помещения МКД. В состав указанной платы могут входить затраты ООО «КЖЭК «Горский» на организацию контроля за работой специалистов операторов связи, уборку строительного мусора, шпаклевку стен, восстановление эстетики подъездов и т.д.

Установление для всех МКД одинаковой платы ООО «КЖЭК «Горский» объясняет тем, что все жилые дома на мкрн. Горский приблизительно одинаковые, что позволяет предположить, что и указанные затраты должны быть одинаковыми.

При распределении средств, получаемых ООО «КЖЭК «Горский» от операторов связи в качестве оплаты за доступ в технические помещения МКД 20% получает ООО «КЖЭК «Горский», а 80% указанных средств идут на содержание дома. При этом, ООО «КЖЭК

«Горский» не подтвердило, что 80% сумм оплаты за доступ в технические помещения МКД идут на компенсацию затрат, связанных с компенсацией возможного ущерба от деятельности операторов связи при устранении неполадок, либо при подключении новых абонентов к своим сетям.

В ходе рассмотрения дела №02-01-57-11-12 Комиссией установлено следующее.

1. В возражениях ООО «КЖЭК «Горский» по существу дела (вх. №593 от 29.01.2013 особо отмечено, что Управляющая компания вынуждена нести дополнительные расходы по осуществлению допуска специалистов операторов связи в общие (технические) помещения многоквартирного дома, контролю за их работой, уборкой строительного мусора и т.п. Данная позиция ООО «КЖЭК «Горский» является определяющей во взаимоотношениях операторов связи и Управляющей компании, поскольку подтверждает то обстоятельство, что на каждом МКД возможно определить перечень действий, выполняемых Управляющей компанией при осуществлении допуска специалистов операторов связи в общие (технические) помещения МКД, оценить фактическую стоимость выполнения данных действий.

Комиссия не принимает довод ООО «КЖЭК «Горский» о том, что оно по данному делу не является надлежащим Ответчиком в связи со следующим.

Комиссия Новосибирского УФАС России не ставит под сомнение положения статьи 36 ЖК РФ, которой определено понятие общей долевой собственности собственников помещений в МКД, а также статьи 44 ЖК РФ, в соответствии с которой принятие решений о пользовании общим имуществом МКД иными лицами, а также определение лиц, которые от имени собственников помещений уполномочены заключать договоры об использовании общего имущества, относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений МКД.

При этом, как следует из фактических обстоятельств рассматриваемого дела, а также в соответствии с возражениями ООО «КЖЭК «Горский» по существу данного дела, в ноябре 2011 года собственниками помещений в МКД м-на Горский №№ 63, 65, 67, 69, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 82, 42, 43, 50, 51, 52, 53, 60, 61, 69/1 приняты решения об уполномочивании управляющей организации - ООО «КЖЭК «Горский» заключать от имени собственников дома договоры на предоставление возможности использования конструктивных элементов здания (монтаж и установка коммутационной и каналобразующей аппаратуры, прокладка кабельных линий и т.п.). Данные решения оформлены в виде протокола проведения общего собрания в форме заочного голосования.

ООО «КЖЭК «Горский» также пояснило следующее. Полномочия ООО «КЖЭК «Горский» на заключение от имени собственников договоров на размещение оборудования интернет связи и кабельного телевидения отражены в пункте 2.2.9 договора управления многоквартирным домом.

Копия подобного договора с гр. "...", проживающим в одном из МКД мкрн. Горский, представлена ООО «КЖЭК «Горский» в качестве приложения к возражениям. В пункте 2.2.9. данного договора указано, что УК (ООО «КЖЭК «Горский») заключает от имени Собственника договоры о передаче в пользование общего имущества многоквартирного дома, земельного участка во временное пользование (в том числе аренда, установка и эксплуатация рекламных информационных конструкций, размещение оборудования, интернет связи и кабельного телевидения) с вознаграждением УК по заключенным договорам в размере 20% от цены договора.

В соответствии с пунктом 2.1.1 рассматриваемого договора управления многоквартирным домом УК, осуществляя управление общим имуществом многоквартирного дома вправе совершать в отношении этого имущества любые

юридические и фактические действия в интересах Собственника, направленные на достижение целей, указанных в разделе 1 настоящего Договора. УК представляет интересы Собственника в государственных и иных других учреждениях по всем вопросам, связанным с эксплуатацией многоквартирного дома.

Договор управления многоквартирным домом, по смыслу статьи 1012 ГК РФ, является договором доверительного управления имуществом, по которому одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется управлять этим имуществом в интересах учредителя управления.

В соответствии с частью 1 статьи 1020 ГК РФ доверительный управляющий осуществляет в пределах, предусмотренных законом и договором доверительного управления имуществом, правомочия собственника в отношении имущества, переданного в доверительное управление.

Из вышеизложенного следует, что ООО «КЖЭК «Горский», являясь в силу заключенных им договоров с собственниками помещений МКД, расположенных на мкрн. Горский, доверительным управляющим, осуществляет правомочия собственника в отношении имущества, переданного в доверительное управление. В рассматриваемом случае таким имуществом является общее имущество многоквартирных домов, расположенных на мкрн. Горский.

Таким образом, ООО «КЖЭК «Горский» является надлежащим ответчиком по делу №02-01-57-11-12 от 27.12.2012, возбужденному по признакам нарушения антимонопольного законодательства.

2. Как было указано ранее, на заседании Комиссии Новосибирского УФАС России ООО «КЖЭК «Горский» не подтвердило, что 80% сумм оплаты за доступ в технические помещения МКД идут на компенсацию затрат, связанных с компенсацией возможного ущерба от деятельности операторов связи при устранении неполадок, либо при подключении новых абонентов к своим сетям.

При этом, к возражениям по существу рассматриваемого дела ООО «КЖЭК «Горский» приложило копию отчета об использовании средств собственников по текущему содержанию МКД №50 по мкрн. Горский за 2011 год. В соответствии с указанным отчетом источником средств является, в том числе, плата, полученная за использование операторами связи конструктивных элементов зданий, в сумме 33 600 руб. Среди статей по использованию средств отсутствует статья «ремонтные работы, уборка, восстановление эстетики подъездов, связанные с деятельностью операторов связи».

Данное обстоятельство подтверждает, что плата, внесенная операторами связи в соответствии с договорами об обеспечении возможности использования конструктивных элементов зданий, находящихся в управлении ООО «КЖЭК «Горский», не идет на компенсацию затрат, связанных с оказанием услуги по данным договорам.

3. Суть заявления ООО «Норд-телеком» на действия ООО «КЖЭК «Горский», направленного в Новосибирское УФАС России, заключается в вопросе о действиях ООО «КЖЭК «Горский» по координации экономической деятельности операторов связи, предоставляющих с использованием абонентской линии услуги связи собственникам помещений в жилых многоквартирных домах, управление которыми осуществляется ООО «КЖЭК «Горский».

Дело №02-01-57-11-12 от 27.12.2012 возбуждено по признакам нарушения ООО «КЖЭК «Горский» части 5 статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», выразившегося в координации экономической деятельности операторов

связи, предоставляющих с использованием абонентской линии телематические услуги связи собственникам помещений в многоквартирных домах, которые находятся под управлением данной управляющей компании.

При этом, информация, представленная в возражениях ООО «КЖЭК «Горский» по существу дела (вх. №593 от 29.01.2013), а также информация и сведения, представленные ООО «Норд-телеком» на заседание Комиссии Новосибирского УФАС России 31.01.2012, содержат ряд доводов, позволяющих квалифицировать их как не относящиеся к рассматриваемому делу.

Так, ранее - 14.01.2013 Комиссией Новосибирского УФАС России рассмотрено дело №02-01-53-11-12 в отношении ООО «КЖЭК «Горский». В соответствии с Решением от 24.01.2013 ООО «КЖЭК «Горский» признано нарушившим пункт 9 части 1 статьи 10 ФЗ «О защите конкуренции». Нарушение выразилось в ограничении ООО «КЖЭК «Горский» доступа сотрудников ОАО «Ростелеком» к конструктивным элементам зданий, расположенных на мкр. Горский по адресам: №№63, 65, 67, 69, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 82, 84, 86, 42, 43, 50, 51, 52, 53, 56, 60, 61, 69/1). ООО «КЖЭК «Горский» выдано Предписание №02-01-53-11-12 от 24.01.2013 об обеспечении в соответствии с пунктом 2.1.1. Договора №104К от 01.05.2010 беспрепятственный доступ ОАО «Ростелеком» к конструктивным элементам зданий (в технические помещения МКД),

В связи с вышеизложенным, Комиссия не видит оснований для рассмотрения просьбы ООО «Норд-телеком» о признании вновь ООО «КЖЭК «Горский» нарушившим пункт 9 части 1 статьи 10 ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к следующим выводам.

Антимонопольное законодательство в соответствии с частью 1 статьи 2 ФЗ «О защите конкуренции» основывается на Конституции РФ и ГК РФ. В силу части 1 статьи 34 Конституции РФ каждый имеет право на свободное использование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности. Граждане (физические лица) и юридические лица согласно пункту 2 статьи 1 ГК РФ приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

ФЗ «О защите конкуренции» формулирует требования для хозяйствующих субъектов при их вступления в гражданско-правовые отношения с другими участниками гражданского оборота (пункт 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.06.2008 №30). Коммерческие организации в целях координации их предпринимательской деятельности согласно пункту 1 статьи 121 ГК РФ могут по договору между собой создавать объединения в форме ассоциаций или союзов. Под координацией в пункте 14 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» понимается согласование действий хозяйствующих субъектов третьим лицом (физическим лицом, коммерческой или некоммерческой организацией), не входящим а одну группу лиц ни с одним из таких хозяйствующих субъектов.

Согласно части 2 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции» целями антимонопольного законодательства являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в РФ, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков, что в силу части 1 статьи 8 Конституции РФ гарантируются в качестве основ конституционного строй в РФ, а уже потому является предусмотренным федеральным законом основанием для ограничения гражданских прав, в том числе посредством установления пределов их осуществления (часть 3 статьи 55 Конституции РФ и пункт 2 статьи 1 ГК РФ).

Конституционный суд РФ в пункте 2 Постановления от 24.06.2009 №11-П указал, что в силу конституционного принципа справедливости, в частности, в необходимости обеспечения баланса прав и обязанностей всех участников рыночного взаимодействия, свобода, признаваемая за лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, равно как и гарантируемая им защита, должны быть уравновешены обращенным к этим лицам требованием ответственного отношения к правам и свободам тех, кого затрагивает их хозяйственная деятельность. При этом не допускается как экономическая деятельность, направленная на монополизацию (часть 2 статьи 34 Конституции РФ), так и использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции (пункт 1 статьи 10 ГК РФ).

Антимонопольным законодательством согласно пункту 1 части 1 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции» определяются организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения монополистической деятельности, под которой в пункте 10 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» понимается злоупотребление хозяйствующим субъектом своим доминирующим положением, соглашения или согласованные действия, запрещенные антимонопольным законодательством, а также иные действия (бездействие), признанные в соответствии с федеральными законами монополистической деятельностью.

В статье 4 ФЗ «О защите конкуренции» под конкуренцией понимается соперничество хозяйствующих субъектов при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке (пункт 7), а признаками ограничения конкуренции являются сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанные с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, а также иные обстоятельства создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке (пункт 17).

Ограничивающей конкуренцию в силу части 3 статьи 11 ФЗ «О защите конкуренции» признается и запрещается только такая координация экономической деятельности хозяйствующих субъектов, которая приводит (может привести) к указанным в части 1 статьи 11 ФЗ «О защите конкуренции» последствиям, в частности к: установлению или поддержанию цен (тарифов), скидок, надбавок (доплат), наценок (пункт 1), а также к навязыванию третьим лицам условий договора невыгодных для них и не относящихся к предмету договора (пункт 5). При этом запреты на ограничивающие конкуренцию соглашения или согласованные действия установлены в статье 11 ФЗ «О защите конкуренции» для лиц вне зависимости от того, занимают они доминирующее положение или нет (пункт 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 30.06.2008 №30).

Согласно статье 4 ФЗ «О защите конкуренции» товар - это объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот (пункт 1), а товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар,

и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами (пункт 4).

В статье 2 Федерального закона от 07.07.2003 N 126-ФЗ «О связи» (далее - Закон о связи) под услугой связи понимается деятельность по приему, обработке, хранению, передаче, доставке сообщений электросвязи или почтовых отправлений (пункт 32); под электросвязью - любое излучение, передача или прием знаков, сигналов, голосовой информации, письменного текста, изображений, звуков или сообщений любого рода по радиосистеме, проводной, оптической и другим электромагнитным системам (пункт 35); под сетью связи - технологическая система, включающая в себя средства и линии связи и предназначенная для электросвязи или почтовой связи (пункт 24); под средствами связи - технические и программные средства, используемые для формирования, приема, обработки, хранения, передачи, доставки сообщений электросвязи или почтовых отправлений, а также иные технические и программные средства, используемые при оказании услуг связи или обеспечении функционирования сетей связи (пункт 28); под линиями связи - линии передач, физические цепи и линейно-кабельные сооружения связи (пункт 7).

Услуги связи оказываются операторами связи пользователям услугами связи на основании договора об оказании услуг связи, заключаемого в соответствии с гражданским законодательством и правилами оказания услуг связи (пункт 1 статьи 44 Закона о связи). Пользователь услугами связи, с которым заключен договор об оказании таких услуг при выделении для этих целей абонентского номера или уникального кода идентификации, именуется абонентом (пункт 1 статьи 2 Закона о связи).

Договор об оказании услуг связи, заключаемый с гражданами, является публичным договором, т.е. заключаемым коммерческой организацией и устанавливающим ее обязанности по оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится, а отказ от его заключения при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие услуги не допускается (пункт 1 статьи 45 Закона о связи и пункт 1 статьи 426 ГК РФ). При этом обеспечение предоставления абоненту и (или) пользователю доступа к сети связи лицензиата входит в Перечень лицензионных условий осуществления деятельности в области оказания телематических услуг связи (подпункт «а» пункта 4 раздела XV Перечней лицензионных условий осуществления деятельности в области оказания соответствующих услуг связи, утв. Постановлением Правительства РФ от 18.02.2005 №87).

В пункте 2 Правил оказания телематических услуг связи (утв. Постановлением Правительства РФ от 10.09.2007 №575) под технической возможностью предоставления доступа к сети передачи данных понимается одновременное наличие незадействованной монтированной емкости узла связи в зоне действия которого запрашивается подключение пользовательского (оконечного) оборудования к сети передачи данных, и незадействованных линий связи, позволяющих сформировать абонентскую линию связи между узлом связи и пользовательским (оконечным) оборудованием; под предоставлением доступа к сети передачи данных - совокупность действий оператора связи по формированию абонентской линии, подключению с ее помощью пользовательского (оконечного) оборудования к узлу связи сети передачи данных либо по обеспечению возможности подключения к сети передачи данных пользовательского (оконечного) оборудования с использованием телефонного соединения или соединения по иной сети передачи данных в целях обеспечения возможности оказания абоненту и (или) пользователю телематических услуг связи; под абонентской линией - линия связи, соединяющая пользовательское (оконечное) оборудование с узлом связи сети передачи данных. Адрес установки пользовательского (оконечного) оборудования и описание абонентской линии согласно подпункту «е» пункта 22 Правил оказания телематических услуг связи должны быть указаны в договоре об оказании телематических услуг связи.

В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности (пункт 1 статьи 307 ГК РФ). При этом встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое в соответствии с договором обусловлено исполнением своих обязательств другой стороной (пункт 1 статьи 328 ГК РФ), а если каждая из сторон до договора несет обязанность в пользу другой стороны, она считается должником другой стороны в том, что обязана сделать в ее пользу, и одновременно ее кредитором в том, что имеет право от нее требовать (пункт 2 статьи 308 ГК РФ).

Заказчик в силу пункта 1 статьи 718 и статьи 783 ГК РФ обязан оказывать подрядчику (исполнителю) содействие в выполнении работы (оказании услуги). Заказчик согласно пункту 2 статьи 747 ГК РФ обязан передавать подрядчику в пользование необходимые для осуществления работ здания и сооружения, обеспечивать транспортировку грузов в его адрес, временную подготовку сетей энергоснабжения, водо- и паропровода и оказывать другие услуги. При этом исполнение обязательства в соответствии с пунктом 1 статьи 313 и статьи 403 ГК РФ может быть возложено должником на третье лицо, если из закона, иных правовых актов, условий обязательства или его существа не вытекает обязанность должника исполнить обязательство лично. В этом случае кредитор обязан приять исполнение, предложенное за должника третьим лицом, а должник остается ответственным за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства третьими лицами, которых он привлек к исполнению, если законом не установлено, что ответственность несет являющееся непосредственным исполнителем третье лицо.

Общее имущество в многоквартирном доме согласно пункту 1 статьи 290 ГК РФ и части 1 статьи 36 ЖК РФ принадлежит собственникам квартир в этом доме на праве общей долевой собственности. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, установленном судом (пункт 1 статьи 247 ГК РФ).

Применительно к общему имуществу в многоквартирном доме встречное исполнение обязательства абонента по содействию оператору связи в размещении средств и линий связи и их энергоснабжении обеспечивается путем заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом, в рамках которого управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется 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 (часть 2 статьи 162 ЖК РФ). При этом предоставление услуг телекоммуникаций предусмотрено пунктом 35 Перечня дополнительных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (Приложение № 3 к Порядку проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утв. Постановлением Правительства РФ № 75 от 06.02.2006), а любая направленная на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность управляющей организации полностью компенсируется и достаточно вознаграждается вносимой собственниками жилых помещений платой за жилое помещение (статья 154, пункт 1 статьи 156, пункт 3 части 3 статьи 162 ЖК РФ).

Более того, по общему правилу граждане (физические лица) и юридические лица в силу пункта 2 статьи 1 ГК РФ приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Вместе с тем, в договоре с оператором связи управляющая организация указывает, что действует с согласия собственников многоквартирного дома

и в их интересах. Действительно, ГК РФ допускает совершение действий и в чужом интересе как на основании соответствующего поручения заинтересованного лица (пункт 1 статьи 1005 ГК РФ), так и без поручения, иного указания или заранее обещанного согласия такого лица (пункт 1 статьи 986 ГК РФ), но при этом сделки в чужом интересе всегда совершаются за счет заинтересованного лица (статья 1001 ГК РФ, пункт 1 статьи 971 и пункт 1 статьи 990, статья 986 ГК РФ).

Так, оплата подрядчиком предоставленных ему заказчиком услуг (по передаче в пользование необходимых для осуществления работ здания и сооружения, обеспечению транспортировки грузов в его адрес, временной подготовке сетей энергоснабжения» водо- и паропровода и других) согласно пункту 3 статьи 747 ГК РФ осуществляется в случаях и на условиях, предусмотренных договором с заказчиком. При этом обязательство на основании статьи 410 ГК РФ прекращается полностью или частично зачетом встречного однородного требования, для которого достаточно заявления одной стороны. Те же правила применяются и в отношении третьего лица, привлеченного заказчиком (должником) для оказания подрядчику (кредитору) соответствующих услуг, т.е. подрядчику достаточно заявить привлеченному заказчику третьему лицу о зачете встречного денежного требования.

Таким образом, достаточным основанием для размещения оператором связи средств и линий связи на общем имуществе в многоквартирном доме и их энергоснабжения является договор об оказании услуг связи, несогласие со стороны иных участников долевой собственности с заключением и (или) порядком исполнения которого на основании пункта 1 статьи 11 и пункта 1 статьи 247 ГК РФ подлежат разрешению исключительно в судебном порядке в рамках дел об определении порядка пользования имуществом (пункт 7 части 1 статьи 23 ГПК РФ).

Пунктом 28 Правил содержания общего имущества предусмотрено, что собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией.

В силу пункта 29 Правил содержания общего имущества расходы за содержание и ремонт жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая, в том числе оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем. Из приведенных норм права следует, что права владения, пользования и распоряжения (в установленных законом пределах) общим имуществом в многоквартирном доме принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме. По договору управления многоквартирным домом к управляющей организации данные права не переходят.

Каждый из собственников помещений в многоквартирном доме вправе пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе в целях размещения на нём телекоммуникационного оборудования, которое необходимо для пользования данным собственником услугами связи выбранного этим собственником оператора связи. Управляющая организация не вправе совершать действия, которые препятствуют собственнику помещения в многоквартирном доме в реализации его права на пользование общим имуществом в многоквартирном доме.

Кроме того, управляющая организация, соответственно, не имеет права извлекать доходы от использования имущества, которое ей не принадлежит. Правомерным выгодоприобретателем от такого рода деятельности могут быть только собственники помещений в многоквартирном доме.

Следовательно, управляющая организация не вправе выдвигать выбранному этим собственником оператору связи требование о заключении с ней возмездного договора, в который включена экономически не обоснованная стоимость услуги, в качестве условия предоставления этому оператору связи доступа к общему имуществу в многоквартирном доме, в том числе для размещения и обслуживания на нем оборудования связи. Равным образом управляющая организация не вправе препятствовать подключению такого оборудования к внутридомовой системе электроснабжения, а тем более отключать такое оборудование от внутридомовой системы электроснабжения.

Подобные действия управляющей организации противоречат пункту 4 части 1.1 статьи 161 ЖК РФ и нарушают не только права оператора связи, но и права и законные интересы собственника помещения в многоквартирном доме, заключившего договор с оператором связи на оказание ему услуг связи.

Частью 5 статьи 11 ФЗ «О защите конкуренции» установлено, что физическим лицам, коммерческим организациям и некоммерческим организациям запрещается осуществлять координацию экономической деятельности хозяйствующих субъектов, если такая координация приводит к любому из последствий, которые указаны в частях 1-3 настоящей статьи, которые не могут быть признаны допустимыми в соответствии со статьями 12 и 13 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 11 ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются соглашения между хозяйствующими субъектами – конкурентами, то есть, осуществляющими продажу товаров на одном товарном рынке, если такие соглашения приводят или могут привести к установлению или поддержанию цен (тарифов), скидок, надбавок (доплат) или наценок.

Таким образом, действия ООО «КЖЭК «Горский», выразившиеся в установлении в договорах с операторами связи на предоставление возможности использования конструктивных элементов зданий для размещения сооружений связи одинаковой стоимости услуги в размере 4,00 руб. в месяц с каждой квартиры, в установлении впоследствии в указанных договорах с операторами связи одинаковой необоснованной стоимости данной услуги в размере 5,48 руб. в месяц с каждой квартиры, в направлении письмом от 28.03.2012 №222 предложения операторам связи в срок с 14 по 30 апреля 2012 года направить своих полномочных представителей для согласования внесения изменений в условия заключенного между ООО «КЖЭК «Горский» и указанными организациями договора (в части стоимости услуг) и увеличения их стоимости на 37%, является координацией экономической деятельности хозяйствующих субъектов.

На основании вышеизложенного Комиссия считает, что при таких обстоятельствах ООО «КЖЭК «Горский» своими действиями и в своем интересе координировало экономическую деятельность операторов связи, предоставляющих с использованием абонентской линии телематические услуги связи собственникам помещений в многоквартирных домах, которые находятся под управлением данной управляющей компании, путем инициирования заключения с операторами связи договоров возмездного оказания услуг по размещению на общем имуществе в этих многоквартирных домах средств и линий связи и создания препятствий операторам связи, не принявшим такие условия, что может привести к установлению более высоких цен на услуги указанных операторов связи, оказываемые абонентам, проживающим в многоквартирных жилых домах, находящихся под управлением ООО «КЖЭК «Горский».

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

РЕШИЛА:

1. Признать Общество с ограниченной ответственностью «Коммерческая жилищно-эксплуатационная Компания «Горский» занимающим доминирующее положение на каждом локальном рынке услуг по предоставлению возможности использования конструктивных элементов зданий (территория каждого отдельного здания на мкрн. Горский дома: №№63, 65, 67, 69, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 82, 84, 86, 42, 43, 50, 51, 52, 53, 56,60,61,69/1) в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 5 ФЗ «О защите конкуренции».

2. Признать Общество с ограниченной ответственностью «Коммерческая жилищно-эксплуатационная Компания «Горский» нарушившим часть 5 статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» путем координации экономической деятельности операторов связи, предоставляющих с использованием абонентской линии телематические услуги связи собственникам помещений в многоквартирных домах, которые находятся под управлением данной управляющей компании, посредством инициирования заключения с операторами связи договоров возмездного оказания услуг по размещению на общем имуществе в этих многоквартирных домах средств и линий связи и создания препятствий операторам связи, не принявшим такие условия, что может привести к установлению и поддержанию цен на услуги указанных операторов связи, оказываемые абонентам, проживающим в многоквартирных жилых домах, находящихся под управлением ООО «КЖЭК «Горский».

3. Выдать Обществу с ограниченной ответственностью «Коммерческая жилищно-эксплуатационная Компания «Горский» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а именно: установить соразмерную плату за услугу по предоставлению возможности использования конструктивных элементов зданий (территория каждого отдельного здания на мкрн. Горский дома: №№63, 65, 67, 69, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 82, 84, 86, 42, 43, 50, 51, 52, 53, 56,60,61,69/1, исходя из фактических затрат на осуществление допуска работников операторов связи в общие (технические) помещения, контролю за их работой, уборкой строительного мусора и т.п. по каждому многоквартирному дому.

4. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Председатель Комиссии

Н.П. Камнева

Члены Комиссии:

С.Е. Князькова

Н.Д. Бориленко

ПРЕДПИСАНИЕ №02-01-57-11-12

13 февраля 2013 года

г. Новосибирск

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

- Камнева Н. П. - заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;
- Князькова С.Е. - начальник отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии
- Бориленко Н. Д. - главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 5 части 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (ФЗ «О защите конкуренции») на основании своего решения от 13 февраля 2013 года по делу №02-01-57-11-12 от 27.12.2012 о нарушении Обществом с ограниченной ответственностью «Коммерческая жилищно-эксплуатационная Компания «Горский» (почтовый адрес: 630032, г. Новосибирск, микрорайон Горский, 64, ИНН 5404245904) части 5 статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Обществу с ограниченной ответственностью «Коммерческая жилищно-эксплуатационная Компания «Горский» в срок до 1 апреля 2013 года прекратить нарушение части 5 статьи 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции», выразившееся в координации экономической деятельности операторов связи, предоставляющих с использованием абонентской линии телематические услуги связи собственникам помещений в многоквартирных домах, которые находятся под управлением данной управляющей компании, путем инициирования заключения с операторами связи договоров возмездного оказания услуг по размещению на общем имуществе в этих многоквартирных домах средств и линий связи и создания препятствий операторам связи, не принявшим такие условия, что может привести к установлению более высоких цен на услуги указанных операторов связи, оказываемые абонентам, проживающим в многоквартирных жилых домах, находящихся под управлением ООО «КЖЭК «Горский».

2. Обществу с ограниченной ответственностью «Коммерческая жилищно-эксплуатационная Компания «Горский» в срок до 1 апреля 2013 года установить соразмерную плату за услугу по предоставлению возможности использования конструктивных элементов зданий (территория каждого отдельного здания на мкрн. Горский дома: №№63, 65, 67, 69, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 82, 84, 86, 42, 43, 50, 51, 52, 53, 56, 60, 61, 69/1, исходя из фактических затрат на осуществление допуска работников операторов связи в общие (технические) помещения, контролю за их работой, уборкой строительного мусора и т.п. по каждому многоквартирному дому.

О выполнении настоящего предписания сообщить в срок до 5 апреля 2013 года с приложением подтверждающих документов.

Н.П. Камнева

Председатель Комиссии

С.Е. Князькова

Члены Комиссии

Н. Д. Бориленко

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