

РЕШЕНИЕ

по делу №02-01-09-10-13

Резолютивная часть решения объявлена 19.03.2014

г. Новосибирск

Решение изготовлено в полном объеме 21.03.2014

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;

Игнатьева И.В. - ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии,

в присутствии представителей:

«...»

в отсутствие представителей ответчика - Общества с ограниченной ответственностью «Коммерческая жилищно-эксплуатационная Компания «Горский», уведомленного надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела,

рассмотрев дело №02-01-09-10-13 от 20.02.2013 по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью Коммерческая жилищно-эксплуатационная Компания «Горский» (ИНН 5404245904, почтовый адрес: 630032, г. Новосибирск, мкрн. Горский, 64) (далее - ООО КЖЭК «Горский») пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России обратилось ОАО «Ростелеком» (вх.№7161 от 31.08.2012) с заявлением на действия ООО КЖЭК «Горский», в котором сообщается следующее.

ОАО «Сибирьтелеком» прекратило свою деятельность с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности ОАО «Сибирьтелеком» с 01.04.2011. В соответствии с законодательством Российской Федерации, в результате присоединения правопреемником ОАО «Сибирьтелеком» стало ОАО «Ростелеком» по всем правам и обязанностям и исполняет все обязательства, принятые ранее ОАО «Сибирьтелеком».

Между ООО КЖЭК «Горский» и ОАО «Сибирьтелеком» заключен договор размещения оборудования связи №104К от 01.05.2010. На условиях указанного договора ООО КЖЭК «Горский» оказывает ОАО «Сибирьтелеком», услуги по размещению оборудования связи, а ОАО «Сибирьтелеком» использует предоставленную возможность для строительства кабельных сетей и размещения

своего оборудования в местах общего пользования, входящего в состав общего имущества собственников в домах по адресам: г. Новосибирск, 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).

По состоянию на 20.08.2012 в жилых домах мкр-на Горский проживало 792 абонента - пользователя интернет-услугами, 166 абонентов - пользователей интерактивного телевидения, которым услуги связи оказываются посредством сетей широкополосного доступа, и 2 228 абонентов услуг телефонной связи. Заявок на подключение услуг связи ОАО «Ростелеком» - 22. По предварительной оценке потенциал расширения абонентской базы в указанных домах составляет 1 152 абонента.

Установленное оборудование, являясь частью сети широкополосного доступа ОАО «Ростелеком», позволяет оказывать услуги связи жителям указанных домов, поскольку из мест общего пользования кабели напрямую прокладываются в квартиры абонентов. Без размещения технологического оборудования в местах общего пользования многоквартирных домов, прокладки кабеля в квартиры абонентов невозможно, соответственно, невозможно и оказание услуг связи абонентам.

Размещенное оборудование является собственностью ОАО «Ростелеком», используется для оказания услуг связи физическим лицам - собственникам помещений многоквартирных домов, не потребляет электроэнергии, его обслуживание и ремонт производятся силами и за счет ОАО «Ростелеком», собственники затрат на содержание линий и оборудования связи не несут. Оно не создает препятствий собственникам квартир в осуществлении ими прав по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом домов и не приводит к нарушению их прав.

Таким образом, данное оборудование связи размещено исключительно для оказания услуг абонентам ОАО «Ростелеком», проживающим в вышеперечисленных домах.

Согласно статье 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, включая все помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения, крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции дома и пр. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Следовательно, именно собственники вправе распоряжаться указанным имуществом, в том числе, относительно размещения оборудования связи выбранного оператора. По договору управления многоквартирным домом к управляющей организации данные права не переходят и она не вправе принимать решение об ограничении либо отказе в допуске в жилые дома.

Согласно разделу 3 и приложению № 1 Договора об оказании услуг по размещению оборудования (в жилых домах мкрн. Горский) № 104К от 01.05.2010 стоимость услуг составляет 21 532 (Двадцать одна тысяча пятьсот тридцать два) рубля в месяц.

В апреле 2012 года ОАО в «Ростелеком» поступило письмо от ООО КЖЭК «Горский» за № 222 от 28.03.2012, в котором сообщается о повышении оплаты на 37%, обусловленном требованиями собственников и инфляционными изменениями. Оператору предложено заключить соответствующее дополнительное соглашение, для чего в срок с 14 по 30 апреля 2012 направить своего представителя в адрес ООО КЖЭК «Горский» для согласования условий сделки.

На данное письмо ОАО «Ростелеком» направлен ответ от 27.04.2012 № 02-01-19/4046, в котором указано, что предлагаемое повышение оплаты не может быть принято в связи с его необоснованностью. В частности, плата за предоставляемую услугу размещения оборудования определяется исходя из затрат управляющей организации, стоимости износа имущества собственников, стоимости обслуживания размещенного оборудования, электрической и тепловой энергии, расходуемой в связи с размещением оборудования. Документов, подтверждающих наличие новых или изменение существующих условий, непосредственно оказывающих влияние на применяемые расценки, ООО КЖЭК «Горский» не представлено.

Со стороны ОАО «Ростелеком» ООО КЖЭК «Горский» предложено заключить соглашение о размещении оборудования на безвозмездной основе (к письму приложен проект соглашения). Ответ на указанное письмо в ОАО «Ростелеком» не поступил.

В соответствии с пунктом 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества) 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.

Таким образом, расходы, связанные с содержанием и ремонтом помещений общего пользования, несут собственники жилого здания, а не управляющая компания. Осуществляя управление жилым зданием, управляющая компания не становится владельцем или собственником помещений в многоквартирном доме. Оставаясь обслуживающей организацией, она не имеет законного права ограничивать каким-либо образом доступ в многоквартирный дом.

Учитывая это, достаточным основанием для размещения средств и линий связи на общем имуществе собственников жилых домов мкр-на Горский, являются соглашения № 917 и 918 от 27.04.2010 и № 66/259 от 17.03.2011 о сотрудничестве по вопросам телефонизации и организации сетей ФТТх, договоры об оказании услуг связи, заключенные с собственниками, поскольку собственники помещений в жилых домах, а не управляющая компания владеют, пользуются и в установленных жилищным и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом.

Соглашения № 917 и 918 от 27.04.2010 и № 66/259 от 17.03.2011 о сотрудничестве по вопросам телефонизации и организации сетей ФТТх, а также договоры оказания услуг связи были заключены ОАО «Ростелеком» с законными владельцами помещений жилых домов. В дальнейшем полученное согласие собственников на приобретение услуг связи, пользование такими услугами, их обращения в

сервисную службу оператора связи с жалобами о неисправности обеспечивающего такие услуги оборудования в свою очередь, соответствует осведомленности собственников о размещении такого оборудования, а также их согласию на его размещение.

Кроме того, принятие условий ООО КЖЭК «Горский» об увеличении оплаты, а также об оплате каждого выхода технических специалистов к оборудованию, повлечет для ОАО «Ростелеком» увеличение затрат на оказание услуг связи абонентам, и, как следствие, необходимости пересмотра тарифов на оказание соответствующих услуг связи, тем самым непосредственно может затронуть интересы собственников в жилых домах мкр-на Горский.

Вследствие этого, заявитель считает, что ООО КЖЭК «Горский», используя свое доминирующее положение на рынке предоставления доступа в технические помещения жилых домов, навязывает ОАО «Ростелеком» условия договора о размещении оборудования, как невыгодные, так и не относящиеся к предмету договора (экономически не обоснованные и прямо не предусмотренные законодательством), в том числе принуждение к заключению дополнительного соглашения о повышении оплаты на 37%.

Данные действия осуществляются ООО КЖЭК «Горский», путем:

- 1) безосновательного установления тарифов на доступ к оборудованию;
- 2) предъявления требования ООО КЖЭК «Горский» об увеличении оплаты по договору в жилых домах мкр-на Горский (№№ 42, 43, 50, 51, 53, 56, 60, 61, 63, 65, 67, 69, 69/1, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 82, 84, 86), которое не основано на нормах действующего законодательства, не представлена калькуляция предлагаемой цены.

При этом, по мнению заявителя, ООО КЖЭК «Горский» не несет никаких затрат вследствие размещения оборудования оператором связи.

В связи с изложенным, Заявитель считает, что действия ООО КЖЭК «Горский» по навязыванию стоимости на 37% выше по договору размещения оборудования, а также непринятие условий по данному договору о безвозмездности размещения оборудования связи ОАО «Ростелеком» в помещениях общего пользования для оказания услуг связи собственникам помещений, содержат признаки нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» в части навязывания невыгодных условий договора.

На основании изложенного, ОАО «Ростелеком» просит возбудить в отношении ООО КЖЭК «Горский» дело о нарушении антимонопольного законодательства по фактам, изложенным в обращении; выдать ООО КЖЭК «Горский» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства; привлечь ООО КЖЭК «Горский» к ответственности за нарушение антимонопольного законодательства.

Новосибирское УФАС России направило ООО КЖЭК «Горский» запрос от 05.09.2012 №02-6132 о представлении документов и сведений в обоснование увеличения стоимости услуги по размещению оборудования связи в местах общего пользования, входящих в состав общего имущества собственников в

многоквартирных жилых домах (МКД), расположенных по адресам: г. Новосибирск, 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, на 37%.

ООО КЖЭК «Горский» письмом от 19.03.2012 №803 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, 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.

Копии документов, подтверждающих затраты ООО «КЖЭК «Горский», включённые 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.

Копии обращений собственников, содержащих требования об увеличении оплаты, также не могут быть предоставлены, поскольку решение о взимании платы с операторов в размере не менее 6 рублей в месяц за квартиру принято самими собственниками (в соответствии с Протоколами общих собраний собственников помещений в МКД).

Решения общих собраний собственников помещений МКД мкрн. Горский, уполномочивающие представлять ООО «КЖЭК «Горский» их интересы, также отражены в Протоколах.

По некоторым домам мкрн. Горский управляющей компанией оказываются следующие дополнительные услуги: услуги консьержа, домофон, содержание Совета дома, установка и ежемесячное техническое обслуживание системы видеонаблюдения.

В результате предварительного рассмотрения заявления ОАО «Ростелеком» установлено следующее.

ОАО «Ростелеком» в своем заявлении подробно изложило все обстоятельства, связанные с развитием взаимоотношений между ним и ООО «КЖЭК «Горский» в процессе исполнения договора размещения оборудования связи №104К от 01.05.2010 (мкр-н Горский дома: №№ 42, 43, 50, 51, 52, 53, 56, 60, 61, 63, 65, 67, 69, 69/1, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 82, 84, 86)

Основной претензией ОАО «Ростелеком» является необоснованное повышение ООО «КЖЭК «Горский» платы по вышеуказанному договору за возможность использования конструктивных элементов зданий, находящихся в его оперативном управлении, на 37% с 4,00 руб. с каждой квартиры до 5,48 руб. с каждой квартиры.

В соответствии с информацией, направленной ООО «КЖЭК «Горский» по запросу Новосибирского УФАС России, экономическим обоснованием увеличения стоимости услуги по размещению оборудования связи в местах общего пользования, входящих в состав общего имущества собственников в жилых домах мкрн. Горский, на 37%, являются копии протоколов общих собраний собственников помещений этих многоквартирных домов 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», включённые в калькуляции стоимости услуги по предоставлению возможности использования конструктивных элементов (копии счетов-фактур, накладных и т. п.), ООО «КЖЭК «Горский» предоставить не имеет возможности.

То есть, 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 в мкрн. Горский, на 37%.

Копии Протоколов 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 (принятие решения об увеличении платы по договорам с операторами связи), не представило указанным собственникам помещений соответствующий расчет. Данное утверждение основано на том, что ООО «КЖЭК «Горский» не представило Новосибирскому УФАС России копии документов и расчетов, подтверждающих затраты ООО «КЖЭК «Горский», включённые 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 (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:

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 – ОАО «Ростелеком», в целях получения необходимых дополнительных средств на покрытие увеличения стоимости данной услуги, повысят тарифы на оказываемые ими услуги связи;

в) в соответствии с Протоколами третьими вопросами, вынесенными на голосование и принятие решения собственниками помещений МКД, является утверждение вознаграждение 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.

Для квалификации действий хозяйствующего субъекта как несоответствующих части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» подлежат установлению одновременно следующие обстоятельства: наличие у субъекта доминирующего положения на товарном рынке, а также осуществление таким субъектом как предусмотренных указанной нормой, так и иных действий (бездействия), влекущих наступление (или угрозу наступления) установленных законом последствий в виде недопущения, ограничения, устранения конкуренции и (или) ущемления интересов других лиц.

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 – оборудование), 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 (г. Новосибирск, 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 на 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.

На основании пункта 1 части 1 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» 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», занимающего доминирующее положение на каждом локальном рынке услуг по предоставлению возможности использования конструктивных элементов зданий, выразившихся в необоснованном повышении стоимости услуги по размещению оборудования связи в местах общего пользования, входящих в состав общего имущества собственников в МКД 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, на 37%, являются навязыванием невыгодных условий договора и содержат признаки нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», поскольку ущемляют интересы ОАО «Ростелеком».

Учитывая вышеизложенное, руководствуясь статьей 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Новосибирское УФАС России выдало ООО КЖЭК «Горский» предупреждение от 03.12.2012 о необходимости прекращения указанных действий (бездействия) путем определения экономически обоснованного размера платы (исходя из фактических затрат ООО КЖЭК «Горский») за предоставление возможности использования конструктивных элементов здания и направления ОАО «Ростелеком» соответствующего дополнительного соглашения к договору №104К от 01.05.2012 в срок до 31.01.2012.

Письмом от 21.01.2013 №49 (вх. №593 от 29.01.2013) ООО КЖЭК «Горский» сообщило о том, что выполнение условий предупреждения от 03.12.2012, выданного Новосибирским УФАС России, не представляется возможным по следующим основаниям.

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 МКД на праве общей долевой собственности.

Согласно пунктам 3, 3.1, пункту 2 статьи 44 ЖК РФ, к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами, а также принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания.

В конце 2011 года собственниками помещений в многоквартирных домах мкрн. Горский №№ 63, 65, 67, 69, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 82, 84, 86, 42, 43, 50, 51, 52, 53, 56, 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 (далее по тексту Протоколы).

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.

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 многоквартирных домов и направляются на нужды данных домов.

Таким образом, действуя от имени и в интересах собственников помещений в МКД, управляющая компания не является надлежащим лицом и не имеет правовых основания для исполнения предупреждения от 03.12.2012.

ООО «КЖЭК «Горский» не занимает доминирующего положения на локальном рынке услуг по предоставлению возможности использования конструктивных элементов зданий, и руководствуется в своих действиях решениями собственников помещений в МКД.

На основании вышеизложенного, ООО «КЖЭК «Горский» выражает несогласие с утверждением, что в действиях (бездействии) ООО «КЖЭК «Горский», выразившихся в «навязывании ОАО «Ростелеком» условий договора размещения оборудования связи № 104К от 01.05.2010, невыгодных ОАО «Ростелеком» (в части необоснованного повышения оплаты услуг, поименованных в договоре)», содержатся признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренные пунктом 3 части 1 статьи 10 ФЗ «О защите конкуренции».

Определить экономически обоснованный (исходя из фактических затрат ООО «КЖЭК «Горский») размер платы за предоставление возможности использования конструктивных элементов здания и направить ОАО «Ростелеком» соответствующий расчёт и дополнительное соглашение к договору № 104К от 01.05.2010 без соответствующего решения собственников помещений в многоквартирном доме не представляется возможным.

В связи с вышеизложенным, ООО «КЖЭК «Горский» считает, что положение ООО «КЖЭК «Горский» на локальном рынке услуг по предоставлению возможности использования конструктивных элементов здания не может быть признано доминирующим.

Таким образом, ООО «КЖЭК «Горский» не выполнило предупреждение от 03.12.2012, выданное Новосибирским УФАС России.

В связи с изложенным, руководствуясь статьей 39 ФЗ «О защите конкуренции», Новосибирское УФАС России возбудило дело №02-01-09-10-13 в отношении ООО КЖЭК «Горский» по признакам нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

ООО КЖЭК «Горский» представило следующие пояснения по делу №02-01-09-10-13.

1. В соответствии с пунктом 1 статьи 44 и статьей 161 Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ) общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее собрание собственников) в качестве управляющей организации избрано ООО «КЖЭК «Горский», утвержден договор управления

многоквартирным домом, условия которого являются одинаковыми для всех собственников (пункт 4 статьи 162 ЖК РФ).

Исходя из положений статьи 36 и статьи 44 ЖК РФ только собственники могут определить плату за пользование общим имуществом многоквартирного дома, в том числе плату за размещение на чердаках (крышах, подвалах) линии связи.

В данном случае собственники помещений в многоквартирных домах приняли решение о возможности использования общедомового имущества при оказании услуг связи, только при соответствующей оплате.

Собственники помещений многоквартирных домов, расположенных по адресам, указанным в договоре №104К от 01.05.2010, реализуя свои права как собственников общего имущества многоквартирного дома:

передали в пользование часть общего имущества многоквартирных домов ОАО «Ростелеком» (правопреемнику ОАО «Сибирьтелеком»);

определили ООО «КЖЭК «Горский» как лицо, которое от имени собственников заключит договор на пользование общим имуществом многоквартирных домов.

Таким образом, в соответствии с положениями жилищного и гражданского законодательства, между собственниками помещений многоквартирных домов и ОАО «Ростелеком» заключен договор № 104К от 01.05.2010 на пользование общим имуществом вышеуказанных многоквартирных домов.

В связи с вопросами, возникшими в судебной практике, Пленумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 23.07.2009 N 64 даны разъяснения: «по соглашению собственников общего имущества (собственников помещений в МКД) допускается передача отдельных частей здания в пользование. Например, может быть заключен договор пользования несущей стеной или крышей здания для размещения наружной рекламы. Стороной такого договора, предоставляющей имущество в пользование, признаются все сособственники общего имущества здания, которые образуют множественность лиц в соответствии с действующим законодательством».

2. В соответствии со статьей 6 ФЗ «О связи» от 07.07.2003 № 126-ФЗ организации связи по договору с собственником или иным владельцем зданий, опор линий электропередачи, контактных сетей железных дорог, столбовых опор, мостов, коллекторов, туннелей, в том числе туннелей метрополитена, железных и автомобильных дорог и других инженерных объектов и технологических площадок, а также полос отвода, в том числе полос отвода железных дорог и автомобильных дорог, могут осуществлять на них строительство, эксплуатацию средств связи и сооружений связи. При этом собственник или иной владелец указанного недвижимого имущества вправе требовать от организации связи соразмерную плату за пользование этим имуществом, если иное не предусмотрено федеральными законами.

В соответствии с пунктом 3.5. стоимость договора может изменяться по соглашению сторон не чаще одного раза в год. На протяжении 2010 года и 2011 года стоимость договора № 104К от 01.05.2010 не менялась.

В 2011 году собственники помещений на общем собрании принимают решение об

изменении стоимости договора и устанавливают стоимость пользования общим имуществом в размере 6 руб. в месяц за квартиру (в 2010 году стоимость составляла 4 руб. в месяц за квартиру).

В целях исполнения решения общего собрания собственников помещений, ООО «КЖЭК «Горский» направлено в ОАО «Ростелеком» предложение об изменении стоимости договора № 104К от 01.05.2010 на условиях, определенных решением общего собрания (статья 44 ЖК РФ).

На основании вышеизложенного, ООО КЖЭК «Горский» считает, что в его действиях отсутствует нарушение пункта 3 части 1 статьи 10 ФЗ «О защите конкуренции» путем навязывания ОАО «Ростелеком» невыгодного условия договора.

Определением Новосибирского УФАС России от 21.03.2013 о приостановлении дела №02-01-09-10-13 о нарушении антимонопольного законодательства рассмотрение данного дела приостановлено до вступления в законную силу решения Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-28334/2012.

Вступившим в законную силу решением от 20.12.2013 по делу № А45-28334/2012 Арбитражный суд Новосибирской области обязал ООО «КЖЭК «Горский» предоставить доступ техническому персоналу ОАО «Ростелеком» к конструктивным элементам зданий и помещений зданий, расположенных по адресам: г. Новосибирск, микрорайон Горский, 42, 43, 50, 51, 53, 56, 60, 61, 63, 65, 67, 69, 69/1, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 82, 84, 86 для проведения работ, связанных с размещением, монтажом, эксплуатацией оборудования и кабельных систем, а также для проведения технических осмотров собственных линий связи, расположенных в вышеперечисленных многоквартирных домах (путем осуществления выдачи ключей от подвалов и подъездов указанных домов по требованию ОАО «Ростелеком»).

Кроме того, указанным решением суда от 20.12.2013 по делу № А45-28334/2012 установлено, что истец (ОАО «Ростелеком») правомерно полагает, что нарушенное ответчиком право истца на получение допуска работников предприятий связи в помещения, где расположены сооружения связи ОАО «Ростелеком», будет восстановлено судом в силу наличия такого обязательства в договоре №104К и в силу закона.

Из документов, представленных ответчиком и заявителем во исполнение Определения Новосибирского УФАС России от 24.02.2014 о возобновлении рассмотрения дела №02-01-09-10-13, следует, что ООО «КЖЭК «Горский» взимал плату с ОАО «Ростелеком» по договору № 104К от 01.05.2010 согласно выставленным счетам на оплату за 2013 год, январь 2014 года в размере 21532 руб. в месяц.

Однако, ОАО «Ростелеком» в письме от 22.07.2013 №02-01-19/0701/05/5955-13, направленном в адрес ООО КЖЭК «Горский», указывает, что в процессе судебных разбирательств представитель ООО КЖЭК «Горский» неоднократно заявлял о незаключенности договора № 104К от 01.05.2010 из-за некорректно сформулированного предмета договора, в связи с чем, правовые основания выставления счетов и оплаты услуг отсутствуют. ОАО «Ростелеком» предлагает ООО КЖЭК «Горский» оформить договорные отношения по цене 4 рубля за квартиру и направить в адрес ОАО «Ростелеком» проект договора о размещении оборудования связи, который бы в полной мере устраивал ООО КЖЭК «Горский».

В ответе от 30.07.2013 №1254, адресованном ОАО «Ростелеком», ООО КЖЭК «Горский» сообщает, что не может заключить с ОАО «Ростелеком» договор на размещение оборудования связи по цене 4,00 рубля за квартиру без соответствующего протокола собственников.

Таким образом, Комиссия Новосибирского УФАС России не принимает доводы ООО КЖЭК «Горский» об отсутствии в его действиях нарушения пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» по следующим основаниям.

Новосибирское УФАС России не оспаривает положения пункта 4 статьи 36 ЖК РФ в части прав собственников помещений в многоквартирном доме на принятие решений на общем собрании, а также право ООО «КЖЭК «Горский» по договору управления представлять интересы собственников по передаче в пользование части имущества третьим лицам.

Также Новосибирское УФАС России не оспаривает положения пункта 3 статьи 3 Федерального закона от 07.07.2003 г. № 126-ФЗ «О связи» о том, что собственник или иной владелец указанного недвижимого имущества вправе требовать от организации связи соразмерную плату за пользование этим имуществом, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Новосибирское УФАС России также не оспаривает права собственников помещений в многоквартирном доме на принятие решений на общем собрании, относящихся к компетенции общего собрания собственников, установленные статьей 44 ЖК РФ (в том числе: принятие решений о пользовании общим имуществом многоквартирного дома иными лицами и принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров).

Комиссия считает, что в рассматриваемой ситуации, со стороны ООО «КЖЭК «Горский» имеет место злоупотребление правом, которое выразилось в том, что в процессе принятия решения собственниками об определении платы за пользование общим имуществом многоквартирного дома, в том числе плату за размещение на чердаках (крышах, подвалах) линии связи Управляющая компания не представила указанным собственникам расчет (экономическое обоснование) затрат, включенных в сумму 6 руб., а также не пояснило 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 – ОАО «Ростелеком», в целях получения необходимых дополнительных средств на покрытие увеличения стоимости данной услуги, повысят тарифы на оказываемые ими услуги связи.

Как подтверждено материалами дела и пояснениями ОАО «Ростелеком», ООО «КЖЭК «Горский» до настоящего времени не определило экономически обоснованный (исходя из фактических затрат ООО «КЖЭК «Горский») размер платы за предоставление возможности использования конструктивных элементов каждого здания, находящегося под его управлением, не провело общие собрания собственников помещений указанных МКД и не направило ОАО «Ростелеком» соответствующий расчёт и дополнительное соглашение к договору №104К от 01.05.2010. Следовательно, указанный хозяйствующий субъект продолжает

нарушать пункт 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что ущемляет интересы ОАО «Ростелеком».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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 в г. Новосибирске, 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 на ул. Березовая 13, 15) в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 5 от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Признать Общество с ограниченной ответственностью «Коммерческая жилищно-эксплуатационная Компания «Горский» нарушившим пункт 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» путем навязывания ОАО «Ростелеком» условий договора размещения оборудования связи №104К от 01.05.2010, невыгодных ОАО «Ростелеком» (в части необоснованного повышения оплаты услуг, поименованных в договоре).
3. Выдать Обществу с ограниченной ответственностью «Коммерческая жилищно-эксплуатационная Компания «Горский» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а именно: прекратить навязывание ОАО «Ростелеком» условий договора размещения оборудования связи №104К от 01.05.2010, невыгодных ОАО «Ростелеком», для чего установить соразмерную, экономически обоснованную плату за услугу по предоставлению возможности использования конструктивных элементов зданий, исходя из фактических затрат на оказание данной услуги по каждому многоквартирному дому, находящемуся под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Коммерческая жилищно-эксплуатационная Компания «Горский» в г. Новосибирске, 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.
4. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

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

ПРЕДПИСАНИЕ №02-01-09-10-13

21 марта 2014 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

Игнатьева И.В. - ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и естественных монополий, член Комиссии,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 5 части 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» на основании своего решения от 21 марта 2014 года по делу №02-01-09-10-13 от 20.02.2013 о нарушении Обществом с ограниченной ответственностью «Коммерческая жилищно-эксплуатационная Компания «Горский» (ИНН 5404245904, почтовый адрес: 630032, г. Новосибирск, мкрн. Горский, 64), далее - ООО КЖЭК «Горский» – пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Обществу с ограниченной ответственностью «Коммерческая жилищно-эксплуатационная Компания «Горский» в срок до 20 апреля 2014 года прекратить нарушение пункта 3 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в навязывании ОАО «Ростелеком» условий договора размещения оборудования связи №104К от 01.05.2010, невыгодных ОАО «Ростелеком» (в части необоснованного повышения оплаты услуг, поименованных в договоре).

2. Обществу с ограниченной ответственностью «Коммерческая жилищно-эксплуатационная Компания «Горский» в срок до 20 апреля 2014 года установить соразмерную, экономически обоснованную плату за услугу по предоставлению возможности использования конструктивных элементов зданий, исходя из фактических затрат на оказание данной услуги (на осуществление допуска работников операторов связи в общие (технические) помещения, контроль за их работой, уборку строительного мусора и т.п.) по каждому многоквартирному дому, находящемуся под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Коммерческая жилищно-эксплуатационная Компания «Горский» в г. Новосибирске, 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.

О выполнении настоящего предписания сообщить в Новосибирское УФАС России не позднее пяти дней со дня его выполнения.

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная

ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.