

Резолютивная часть решения оглашена «18» ноября 2014г.

В полном объеме решение изготовлено « 27 » ноября 2014г.

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

С <...>;

Члены Комиссии:

В<...>;

Ч<...>;

Ч<...>, рассмотрев дело № 32-ФАС22-АМ/09-14 по признакам нарушения ТСЖ «Лидер» (656066, г. Барнаул, ул. Ядерная, 2) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

УСТАНОВИЛА:

В управление ФАС по Алтайскому краю поступило на рассмотрение заявление ООО «Инвис» (вх. № 8158 от 30.07.2014 г.) по вопросу законности и обоснованности действий ТСЖ «Лидер», выразившихся в отказе от доступа ООО «Инвис» к телекоммуникационному оборудованию, расположенному в технических помещениях жилого дома, расположенного по адресу: г. Барнаул, ул. Ядерная, 2, находящегося в управлении ТСЖ «Лидер».

Из документов и материалов, представленных сторонами по рассматриваемому вопросу, следует, что ООО «Инвис» оказывает услуги кабельного телевидения на основании заключенных договоров об оказании услуг связи в области телевизионного вещания. С целью исполнения обязательств по договорам ООО «Инвис» размещает в доме (на крыше, кровле, чердачном этаже и ином техническом общедомовом месте), где находится заказчик (абонент) телекоммуникационное оборудование для оказания услуг кабельного вещания.

С 1991 года ООО «Инвис» оказывает услуги телевизионного вещания жильцам дома в г. Барнауле по ул. Ядерная, д.2. Общее количество активных пользователей в этом жилом доме составляет 132 абонента. За время действия договоров с абонентами сети связи «Инвис», абоненты исправно вносили установленную абонентскую плату, а Обществом предоставлялись соответствующие услуги. Каких-либо возражений относительно условий и порядка оказания услуг со стороны пользователей не поступало.

Между ООО «Инвис» и ТСЖ «Лидер» заключен договор от 09.06.2008 г. на производство работ по монтажу магистральных линий и домовых распределительных сетей кабельного телевидения, принадлежащих ООО «Инвис», для оказания услуг связи жителям дома по адресу: г. Барнаул, ул.

Ядерная, 2, на условиях договоров, заключаемых с жителями дома (абонентами), а ТСЖ "Лидер" обеспечивает ООО "Инвис" доступ к местам проведения работ на сетях связи ООО "Инвис".

Жилой многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Барнаул, ул. Ядерная, 2, находится в управлении ТСЖ "Лидер".

В связи с наличием заключенных договоров на услуги связи с физическими лицами, проживающими по адресу: г. Барнаул, ул. Ядерная, д.2, в технических помещениях (чердачном этаже) расположено оборудование, принадлежащее ООО "Инвис".

С 29.05.2014 г. ТСЖ "Лидер" прекратило предоставлять беспрепятственный доступ специалистов ООО "Инвис" в технические помещения жилого многоквартирного домов для оказания качественных услуг пользователям связи ООО "Инвис".

В связи с чем, 29.05.2014 г. за исх. №40 ООО "Инвис" направило письмо в ТСЖ "Лидер" с просьбой предоставления беспрепятственного доступа в технические помещения жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Барнаул, ул. Ядерная, 2, для оказания качественных услуг пользователям связи ООО "Инвис".

11.06.2014 г. ТСЖ "Лидер" в письме (исх. №27) предложило ООО "Инвис" заключить новый договор, в противном случае потребовало убрать принадлежащее ООО "Инвис" оборудование.

Исх. №30 от 09.07.2014 г. ТСЖ "Лидер" сообщило о принятии решения о расторжении вышеуказанного договора и потребовало убрать принадлежащее ООО "Инвис" оборудование до 21 июля 2014 г.

Таким образом, действия ТСЖ "Лидер", выразившиеся в ограничении доступа ООО "Инвис" в помещения, где размещено телекоммуникационное оборудование, влекут за собой отсутствие возможности ООО "Инвис" по проведению работ по заявкам, поступающим от абонентов о неисправностях.

Присутствующий в ходе рассмотрения настоящего дела представитель ООО «Инвис» в заседании Комиссии УФАС по Алтайскому краю поддержал доводы, изложенные в обращении.

Рассмотрев материалы дела, заслушав участвующих в деле лиц, Комиссия УФАС по Алтайскому краю приходит к следующему.

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю был проведен анализ состояния конкурентной среды на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными жилыми домами и их эксплуатации.

Анализ проведен в соответствии с Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарных рынках, утвержденного Приказом ФАС России от 28.04.2010 г. №220.

В целях проведения данного анализа предварительно определены продуктовые границы товарного рынка как услуги по управлению многоквартирным жилым домом, в части предоставления доступа к техническим помещениям для обслуживания телекоммуникационного оборудования и линий связи.

Согласно ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным потребительским кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Выбранным способом управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу ул. Ядерная, 2, г. Барнаул, является управление товариществом собственников жилья.

Согласно пункту 1 статьи 135 Жилищного кодекса РФ, товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах, распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

Согласно ст. 161 Жилищного кодекса РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В соответствии с положениями Устава Товарищества собственников жилья (ТСЖ) «ЛИДЕР», деятельность товарищества направлена на управление и использование общего имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу ул. Ядерная, 2, г. Барнаул. Предметом деятельности Товарищества является совместное управление общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с Жилищным Кодексом помещениями в данном многоквартирном доме, а также осуществление деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом либо на

совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме.

Одним из видов деятельности Товарищества, в части управления многоквартирным жилым домом, является предоставление доступа к техническим помещениям (чердаки, кровля, подвалы, иные технические помещения) с целью обслуживания телекоммуникационного оборудования и линий связи, используемых для оказания услуг связи в области телевизионного вещания жильцами дома.

В соответствии с Общероссийским классификатором видов деятельности ОК 029-2007 данный вид деятельности относится к подклассу 70.32. «Управление недвижимым имуществом», который включает группировку видов деятельности 70.32.1. «Управление эксплуатацией жилого фонда».

ТСЖ «ЛИДЕР» оказывает жильцам дома, расположенного по адресу ул. Ядерная, 2, г. Барнаул, услуги по текущему содержанию дома, получая оплату за данные услуги, таким образом, получает доход от приносящей доход деятельности, что подтверждается Сметой доходов и расходов ТСЖ «ЛИДЕР» на 2013 год и Налоговой декларацией по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения за 2013 год.

Следовательно, ТСЖ «ЛИДЕР» является хозяйствующим субъектом, оказывающим услуги по управлению многоквартирным домом, в том числе в части предоставления доступа к техническим помещениям многоквартирного дома для обслуживания телекоммуникационного оборудования и линий связи.

Пунктом 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один способ управления многоквартирным домом.

В доме по адресу г. Барнаул ул. Ядерная, 2, в котором ООО «ИНВИС» оказывает услуги кабельного телевидения, ТСЖ «ЛИДЕР» является единственным хозяйствующим субъектом, предоставляющим площади для размещения и обслуживания телекоммуникационного оборудования в помещениях общего пользования дома.

Продуктовые границы исследуемого товарного рынка устанавливаются исходя из экономической, технологической или иной возможности либо целесообразности приобретателя, в данном случае ООО «ИНВИС», приобрести указанную услугу в определенных географических границах. Поскольку телекоммуникационное

оборудование и линии связи для оказания услуг жильцам многоквартирного дома, расположенного по адресу ул. Ядерная, 2, г. Барнаула, уже размещено в технических помещениях данного жилого дома, ООО «ИНВИС» заключены договоры с абонентами на оказание услуг связи в области телевизионного вещания в определенном здании и услуга предоставляется посредством данного оборудования, нет иной технологической возможности оказания заказанных услуг связи в области телевизионного вещания с сопоставимыми затратами, нежели посредством допуска к инфраструктуре жилого дома для его обслуживания. Таким образом, взаимозаменяемых услуг, в понимании статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции», не выявлено.

Продуктовые границы исследуемого товарного рынка определены услугой по управлению многоквартирным жилым домом, в части предоставления доступа к техническим помещениям дома, расположенного по адресу ул. Ядерная, 2, г. Барнаул, для обслуживания телекоммуникационного оборудования и линий связи.

В целях проведения данного исследования географические границы исследуемого рынка предварительно определены как локальные в пределах многоквартирного жилого дома, обслуживаемого ТСЖ «ЛИДЕР», расположенного по адресу ул. Ядерная, 2, г. Барнаула.

Согласно п.4 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке определение географических границ товарного рынка основывается на экономической возможности покупателя приобрести товар на территории Российской Федерации или ее части и отсутствии этой возможности за ее пределами. При определении географических границ рынка учитываются условия обращения товара, ограничивающие экономические, технические и иные возможности приобретения товара покупателем (покупателями).

ООО «ИНВИС» заключены договоры на предоставление услуг связи в области телевизионного вещания с жителями многоквартирного дома, находящегося в сфере управления ТСЖ «ЛИДЕР». В целях предоставления качественных услуг жильцам данных домов ООО «ИНВИС» необходимо обслуживать оборудование, для чего необходим допуск к техническим помещениям дома, в которых расположено данное оборудование.

Учитывая, что ООО «ИНВИС» заключены договоры с абонентами на оказание услуг связи в области телевизионного вещания в определенном многоквартирном жилом доме, находящимся в зоне обслуживания ТСЖ «Лидер», расположенном по адресу: ул. Ядерная, 2, г. Барнаула, и нет иной технологической возможности оказания заказанных услуг связи в области телевизионного вещания с сопоставимыми затратами, кроме как путем размещения телекоммуникационного оборудования и линий связи в данном многоквартирном жилом доме, географические границы рынка ограничиваются только определенным зданием.

Следовательно, ООО «ИНВИС» может предоставить услугу связи в области телевизионного вещания жильцам дома в определенных географических и продуктовых границах только посредством размещения и обслуживания телекоммуникационного оборудования и линий связи в технических помещениях многоквартирного жилого дома, находящегося в управлении и эксплуатационном обслуживании ТСЖ «ЛИДЕР», расположенного по адресу ул. Ядерная, 2, г. Барнаула.

Рассматриваемый рынок является локальным в границах жилого многоквартирного дома, расположенного по адресу ул. Ядерная, 2, г. Барнаул, в технических помещениях которого расположено телекоммуникационное оборудование ООО «ИНВИС».

На основании Устава на ТСЖ «ЛИДЕР» возложена эксплуатационная ответственность за общее имущество многоквартирного дома, расположенного по адресу ул. Ядерная, 2, г. Барнаул. ТСЖ «ЛИДЕР» является единственным хозяйствующим субъектом, оказывающим услуги по управлению жилым многоквартирным домом, в части предоставления доступа для обслуживания телекоммуникационного оборудования и линий связи к техническим помещениям дома, расположенного по адресу ул. Ядерная, 2, г. Барнаул.

Характерной особенностью услуг по управлению многоквартирными домами является то, что многоквартирный дом может управляться только одним товариществом собственников жилья (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ). На момент управления домом товариществом собственников жилья потребители (собственники жилых и нежилых помещений и иные заинтересованные лица) не имеют возможности приобрести данные услуги у других хозяйствующих субъектов.

Покупатель услуги по управлению многоквартирными жилыми домами, в части предоставления доступа к техническим помещениям для обслуживания телекоммуникационного оборудования и линий связи, не имеет возможности получать данные услуги за пределами многоквартирного жилого дома, в котором находятся его абоненты (собственники помещений), являющиеся конечными пользователями услуг в области телевизионного вещания. Следовательно, данные услуги могут быть приобретены только в многоквартирном доме, где расположены данные технические помещения, т.е. в границах локального рынка.

Таким образом, в целях проведения анализа единственным продавцом услуги по управлению многоквартирными жилыми домами, в части предоставления доступа к техническим помещениям для обслуживания телекоммуникационного оборудования и линий связи, в указанных географических границах, является ТСЖ «ЛИДЕР».

В соответствии с Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарных рынках, утвержденного Приказом ФАС России от 28.04.2010 г. № 220, расчет объема товарного рынка и долей хозяйствующих субъектов на рынке осуществляется на основании объемов продаж (поставок) на рассматриваемом рынке.

Поскольку на рассматриваемом товарном рынке выявлен единственный хозяйствующий субъект, предоставляющий услуги по управлению многоквартирным жилым домом, в части предоставления доступа для обслуживания телекоммуникационного оборудования и линий связи в технических помещениях дома, расположенного по адресу ул. Ядерная, 2, г. Барнаул – ТСЖ «ЛИДЕР», доля ТСЖ «ЛИДЕР» на данном товарном рынке в указанных географических границах составляет 100%.

В соответствии с [пунктом 3.1 статьи 44](#) ЖК РФ 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, относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом согласно [пункту 2.8](#) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в состав общего имущества входят помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и(или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и(или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование, сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, линий телефонной связи и других подобных сетей, в границах внешних стен многоквартирного дома.

[Пунктом 1.1](#) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170), установлено, что они определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту жилищного фонда собственниками жилищного фонда или уполномоченными *управляющими* и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Указанное выше свидетельствует о том, что требования [Правил](#) N 170 распространяются на управляющие компании.

Пунктом 5.6.24 Правил № 170, предусмотрена обязанность организаций по обслуживанию жилищного фонда обеспечивать допуск работников предприятий связи на крыши и чердачные помещения.

Обязанность обеспечивать допуск работников предприятий связи на крыши и чердачные, подвальные помещения возложена на управляющие организации в связи с их особым правовым статусом, который опосредован самим фактом обслуживания имущества многоквартирного дома.

Кроме того, в материалах дела отсутствуют доказательства принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном жилом доме в соответствии со [статьей 44](#) Жилищного кодекса Российской Федерации решения об определении порядка пользования ООО «Инвис» общим имуществом дома, либо о запрете ООО «Инвис» размещать принадлежащее ему оборудование в доме, пользоваться таким имуществом при оказании услуг связи.

Аналогичные выводы содержатся и в постановлениях Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.04.2012г. по делу № А75-5016/2011 и от 01.08.2013г. по делу № А45-27920/2012.

В соответствии с частью 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых

являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц.

Таким образом, действия ТСЖ "Лидер", выразившиеся в отказе от доступа ООО «Инвис» к телекоммуникационному оборудованию, расположенному в технических помещениях жилого дома, находящегося на обслуживании ТСЖ "Лидер", противоречат пункту 5.6.24 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, ущемляют интересы ООО «Инвис» и нарушающими часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства

РЕШИЛА:

1. Признать ТСЖ «Лидер» доминирующим на товарном рынке оказания услуг по управлению многоквартирным жилым домом, в части предоставления доступа к техническим помещениям (чердаки, кровли, подвалы) с целью обслуживания оборудования, используемого для оказания услуг связи для целей кабельного телевидения жильцам этого дома в границах многоквартирного жилого дома, управление и эксплуатацию которого оно осуществляет.

2. Признать действия ТСЖ «Лидер», выразившиеся в отказе от доступа ООО «Инвис» к телекоммуникационному оборудованию, расположенному в технических помещениях жилого дома по адресу: г. Барнаул, ул. Ядерная, 2, находящегося на обслуживании ТСЖ «Лидер», противоречащими пункту 5.6.24 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, ущемляющими интересы ООО «Инвис» и нарушающими часть 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выдать ТСЖ «Лидер» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства, а именно: не чинить препятствий и обеспечить беспрепятственный допуск сотрудников ООО «Инвис» в технические помещения (чердаки, кровли, подвалы) для обслуживания телекоммуникационного оборудования, находящегося в технических помещениях жилого дома, находящегося на обслуживании ТСЖ "Лидер".

<...>

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

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.6 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации

об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 32-ФАС22- АМ/09-14

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

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

Председатель Комиссии:

С<...>,

Члены Комиссии:

В<...>,

Ч<...>

Ч<...>, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 27 ноября 2014 г. (резолютивная часть решения от 18 ноября 2014 года) по делу № 32-ФАС22-АМ/09-14 о нарушении ТСЖ «Лидер» (656066, г. Барнаул, ул. Ядерная, 2) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ТСЖ «Лидер» в срок **до 15 декабря 2014 г.** прекратить нарушение части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в отказе от доступа ООО «Инвис» к телекоммуникационному оборудованию, расположенному в технических помещениях жилого дома по адресу: г. Барнаул, ул. Ядерная, 2, находящегося на обслуживании ТСЖ «Лидер», что противоречит пункту 5.6.24 Правил и норм технической эксплуатации

жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170, и ущемляет интересы ООО «Инвис».

ТСЖ «Лидер» не чинить препятствий и обеспечить беспрепятственный допуск сотрудников ООО «Инвис» в технические помещения (чердаки, кровли, подвалы) для обслуживания телекоммуникационного оборудования, установленного в технических помещениях жилого дома по адресу: г. Барнаул, ул. Ядерная, 2, находящегося на обслуживании ТСЖ «Лидер».

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган не позднее пяти дней со дня его выполнения с приложением подтверждающих документов.

<...>

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.6 статьи 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.