

ООО «Управляющая компания  
«Коммунальщик Дона»

---

344112, г. Ростов-на-Дону,  
ул. В. Пановой, 30

ОАО «Мобильные ТелеСистемы»  
в лице филиала ОАО «Мобильные  
ТелеСистемы» в Ростовской области

---

344010, г. Ростов-на-Дону,  
ул. Лермонтовская, 177б

## РЕШЕНИЕ

г. Ростов-на-Дону

Резолютивная часть решения оглашена «19» сентября 2013 г.  
В полном объеме решение изготовлено «3» октября 2013 г.

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

Председатель Комиссии: Кожемяко Н.А. – заместитель руководителя управления – начальник отдела изучения и контроля товарных рынков;

Члены Комиссии: Воронцов П.П. – заместитель начальника отдела изучения и контроля товарных рынков;  
Алтухов В.Н. – специалист-эксперт отдела изучения и контроля товарных рынков.

рассмотрев дело № 1358/05 по признакам нарушения ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» (344112, г. Ростов-на-Дону, ул. В. Пановой, 30; ИНН 6164243268) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

## УСТАНОВИЛА:

В Ростовское УФАС России поступила жалоба ОАО «Мобильные ТелеСистемы» на действия управляющей компании ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона», выраженные в необоснованном взимании платы с оператора связи за размещение телекоммуникационного оборудования в общих помещениях многоквартирных домов, находящихся в управлении указанной организации, при оказании оператором связи услуг связи, а также на необоснованный запрет на доступ к домам сотрудников оператора связи до погашения задолженности в полном объеме.

Между ЗАО «КОМСТАР-Регионы» (правопреемником которого является

ОАО «Мобильные ТелеСистемы») и ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» заключён договор № 0506/1 от 05.06.2012, предметом которого является предоставление ЗАО «КОМСТАР-Регионы» права на размещение в доме телекоммуникационного оборудования. Ежемесячный платёж за допуск оператора в дома, обслуживаемые управляющей организацией, составляет 500 рублей за каждый дом, указанный в приложениях к договору.

ОАО «Мобильные ТелеСистемы» получено письмо от ООО «Управляющая компания «Филипп» (от 30.05.2013 № 528), в котором сообщается, что доступ к домам оператору связи запрещён до момента оплаты задолженности по вышеуказанному договору.

ОАО «Мобильные ТелеСистемы» указало, что не имеет возможности осуществлять обслуживание оборудования связи без внесения соответствующей платы управляющей компании. Оборудование связи размещено в местах общего пользования жилых домов на основании договоров о возмездном оказании услуг, заключённых между жильцами этих домов (собственниками квартир) с ОАО «Мобильные ТелеСистемы», сдано в эксплуатацию в установленном порядке и используется непосредственно для предоставления услуг связи указанным лицам. Управляющими компаниями создаются препятствия в доступе ОАО «Мобильные ТелеСистемы» к принадлежащему ему оборудованию для его обслуживания, устранения неисправностей и проведения работ по модернизации сети, путём требования о заключении возмездного договора и взимания платы с оператора связи соответствующей платы.

С учётом изложенного, в отношении ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» было возбуждено настоящее дело по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» путём необоснованного отказа в допуске ОАО «Мобильные ТелеСистемы» к помещениям многоквартирных жилых домов, в которых размещено оборудование ОАО «Мобильные ТелеСистемы».

В процессе рассмотрения дела установлено, что пунктом 1.1 договора № 0506/1 от 05.06.2012 предусмотрено, что ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» обязуется предоставить возможность ЗАО «КОМСТАР-Регионы» на возмездной основе использовать объекты, право управления и эксплуатации которых принадлежит ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона», с целью создания сети связи и предоставления телекоммуникационных услуг.

ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» в материалы дела представило перечень из 272 домов, в которых указанная компания решением собственников помещений многоквартирного дома выбрана в качестве управляющей организации. Данный факт подтверждён копиями протоколов собраний собственников указанных многоквартирных домов за период с 08.09.2007 по 23.04.2008, представленных в материалы дела.

Законодательством установлен следующий порядок определения лица, уполномоченного на заключение договоров на эксплуатацию общедомового имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в

многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Частью 1 статьи 44 ЖК РФ определено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

В свою очередь на основании части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся, в том числе принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме; а так же 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 (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определённых решением общего собрания.

Указанные решения, в силу части 1 статьи 46 ЖК РФ принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Из вышеперечисленного следует, что технические помещения многоквартирных домов, в которых расположено оборудование операторов связи, принадлежит собственникам помещений в данных многоквартирных домах. Принятие решений о пользовании данным имуществом и об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров, относится к компетенции собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Протоколы общих собраний собственников многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона»,

которыми было принято решение о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, а также принято решение 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, не представлены ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона».

Таким образом, правовые основания для взимания платы ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» с ОАО «Мобильные ТелеСистемы» по договору № 0506/1 от 05.06.2012 за доступ к помещениям домов отсутствуют.

ООО «Управляющая компания «Филипп» в своих пояснениях (исх. № 17 от 01.08.2013) указало на то, что собственники помещений в многоквартирных жилых домах на основании заключённых договоров предоставили ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» право распоряжаться общим имуществом данных жилых домов. В подтверждение указанного довода ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» была представлена форма типового договора управления от 2012 года, в пункте 2.3.20 которого указано, что ООО «Управляющая компания «Филипп» (а не ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона») вправе заключать и расторгать договоры, в том числе на прокладку слаботочных сетей на общедомовом имуществе от имени собственников жилых и нежилых помещений.

Вместе с тем, в материалах дела содержится копия договора на управление многоквартирным домом № б/н от 01.04.2008, заключённого ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» с собственником многоквартирного дома. В этом договоре отсутствует пункт, дающий право ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» заключать и расторгать договоры, в том числе на прокладку слаботочных сетей на общедомовом имуществе от имени собственников жилых и нежилых помещений. Документов, подтверждающих перезаключение договоров на управление с собственниками жилых помещений на новых условиях, ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» не представлено.

Таким образом, право ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» на заключение указанных выше договоров и взимание платы не подтверждается материалами дела.

Вместе с тем, согласно представленным ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» пояснениям, операторы связи, чьё оборудование размещено в технических помещениях многоквартирных домов, находящихся под управлением ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона», пользуются услугами по предоставлению доступа к техническим помещениям многоквартирных домов на платной основе. Общий объем денежных средств, который был получен ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» от операторов связи в период с 01.01.2012 по 30.06.2013 составляет 5 049 680,54 руб. без НДС.

Также ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» пояснило (исх. № 17 от 01.08.2013), что не препятствовало сотрудникам ОАО «Мобильные ТелеСистемы» входить в многоквартирные жилые дома, несмотря на направление письма от 30.05.2013 № 528. В тексте письма от 30.05.2013 № 528 использована неудачная формулировка о запрете доступа в помещения домов. Письмом № 462 от 12.08.2013 ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» указало, что письмо от 30.05.2013 № 528 является не действительным, в связи с его не

корректной формулировкой.

Исходя из пояснений ОАО «Мобильные ТелеСистемы» следует, что для размещения оборудования, необходимого для оказания услуг связи абонентам, проживающим в многоквартирных домах, используются следующие технические помещения многоквартирных домов: технические этажи; чердаки; кровля; электрические щитки, расположенные на лестничных площадках; подвалы (в случаях, если оптоволоконные кабели подведены к домам с помощью кабельной канализации).

Согласно части 1 статьи 426 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) публичным договором признается договор, заключённый коммерческой организацией и устанавливающий её обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится, в том числе договор оказания услуг связи.

В соответствии с частью 1 статьи 44 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» на территории Российской Федерации 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.

Частью 1 статьи 45 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» предусмотрено, что договор об оказании услуг связи, заключаемый с гражданами, является публичным договором. Условия такого договора должны соответствовать правилам оказания услуг связи.

Таким образом, указанными выше положениями ГК РФ и Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи» гражданам Российской Федерации предоставлено право пользования услугами связи, а на операторов связи, в свою очередь, возложена обязанность по их оказанию всем кто к ним обратится.

Оператору связи для оказания услуг связи абонентам, находящимся в многоквартирных домах, необходимо иметь размещенное оборудование связи в технических помещениях данных многоквартирных домов. Из пояснений операторов связи следует, что оборудование связи, размещенное в технических помещениях многоквартирных домов, требует регулярного обслуживания и проведения ремонтов, с непосредственным физическим вмешательством специалистов операторов связи. Без наличия исправного оборудования связи в технических помещениях многоквартирных домов, оказание услуг связи абонентам, проживающим в данных многоквартирных домах, невозможно.

В соответствии с пунктом 3.3.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила эксплуатации жилищного фонда) вход в чердачное помещение и на крышу следует разрешать только работникам организаций по обслуживанию жилищного фонда, непосредственно занятым техническим надзором и выполняющим ремонтные работы, а также работникам эксплуатационных организаций, оборудование которых расположено на крыше и в чердачном помещении.

В соответствии с пунктом 5.6.24 Правил эксплуатации жилищного фонда организация по обслуживанию жилищного фонда обязана обеспечивать беспрепятственный допуск работников предприятий связи на крыши и чердачные

помещения.

Таким образом, управляющая организация не вправе создавать операторам связи какие-либо препятствия в доступе к оборудованию связи, расположенному в технических помещениях многоквартирных домов, однако, учитывая возложенные на управляющую организацию обязательства по содержанию общего имущества многоквартирных домов в надлежащем состоянии, а также требования Правил эксплуатации жилищного фонда, доступ работников операторов связи к техническим помещениям многоквартирных домов, возможен в присутствии сотрудников управляющей организации.

Само по себе наличие договора между оператором связи и управляющей организацией, который регулирует порядок предоставления доступа к техническим помещениям многоквартирных домов, не нарушает норм действующего законодательства.

Однако в силу требований пункта 5.6.24 Правил эксплуатации жилищного фонда, управляющая организация не вправе создавать оператору связи какие-либо препятствия доступа к техническим помещениям многоквартирных домов, где расположено оборудование связи.

По результатам анализа состояния конкуренции на рынке услуг по предоставлению доступа к техническим помещениям многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона», проведенного Ростовским УФАС России, положение ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» признано доминирующим (аналитический отчет имеется в материалах дела).

В результате полного и всестороннего изучения доказательств и обстоятельств дела, Комиссия пришла к следующим выводам.

При наличии договора оказания услуг связи с собственниками многоквартирного дома оператор связи имеет право размещать оборудование связи, предназначенное для оказания услуг связи жильцам дома, и управляющая компания обязана предоставлять оператору связи беспрепятственный доступ к техническим помещениям дома, в которых размещено оборудование связи.

Инициирование управляющей организацией оформления с операторами связи договоров возмездного оказания услуг за размещение на общем имуществе в доме средств и линий связи (или доступ к помещениям) направлено на получение управляющей организацией наряду с платой за жилое помещение дополнительной платы. При этом, управляющая организация и иные лица не вправе совершать действия, которые препятствуют собственнику помещения в многоквартирном доме в реализации его права на пользование общим имуществом.

Таким образом, управляющая компания не вправе требовать от операторов связи плату за доступ к техническим помещениям в многоквартирных домах, при отсутствии надлежащим образом оформленных решений собственников жилых помещений о взимании платы за доступ к линиям связи.

В соответствии с пунктом 9 части 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, в том числе создание препятствий доступу на товарный рынок или выходу из товарного рынка другим

хозяйствующим субъектам.

Таким образом, установление и взимание платы ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» за доступ к техническим помещениям многоквартирных домов, находящихся в его управлении, фактически создает операторам связи препятствия в доступе к оборудованию связи, расположенному в технических помещениях многоквартирных домов, что нарушает пункт 5.6.24 Правил эксплуатации жилищного фонда, а так же создает в нарушение пункта 9 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» для операторов связи препятствия доступу на рынок оказания услуг связи.

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

#### РЕШИЛА:

1. Признать ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» нарушившим пункт 9 части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в части создания препятствий доступу на рынок оказания услуг связи за счёт необоснованного взимания платы с операторов связи за предоставление доступа к техническим помещениям многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона», в которых расположено оборудование операторов связи.

2. Выдать ООО «Управляющая компания «Коммунальщик Дона» предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии

Н.А. Кожемяко

Члены Комиссии

П.П. Воронцов

В.Н. Алтухов