

Центр дистанционного обучения "АКАТО" (г.Санкт-Петербург) - российский лидер по организации юридических и бухгалтерских семинаров по актуальным вопросам жилищной сферы.

10.06.2015 | Доступ операторов связи в МКД, условия размещения сетей на общем имуществе

Управление Федеральной антимонопольной службы издало информационное письмо с целью формирования единой практики по вопросам взаимодействия операторов связи, собственников помещений и организаций, управляющих МКД в части размещения сетей и оборудования операторов связи на общем имуществе МКД. Письмо носит рекомендательный характер, но оно наконец-то систематизировало законодательство и практику в этой сфере, по сути, расставив все по своим местам.

Многие ТСЖ, ЖК, УК приступая к управлению домом начинают искать источники дополнительного дохода для покрытия всех расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, ведь существующего тарифа на содержание и ремонт общего имущества в действительности не достаточно, поскольку сложно убедить собственников принять на собрании экономически обоснованный тариф, собственники привыкли ориентироваться на некий «муниципальный тариф», утверждаемый муниципалитетом для домов, где потребители не определили тариф, а этот муниципальный тариф в реальности меняется довольно-таки редко и не успевает за ростом цен. Кроме того, существующий тариф на содержание жилья съедается РСО, когда жителям начисляется плата за коммунальные услуги на ОДН меньше, чем зафиксировано общедомовым прибором учета. В таком случае катастрофической нехватки тарифа на содержание общего имущества, ТСЖ, ЖК, УК предлагают операторам связи (собственникам сетей Интернет, ТВ, распространителям рекламы на фасаде здания и т.п.) платить за факт использования общего имущества, ведь сети операторов прокладываются на общем имуществе и нередко опутывают весь дом, зачастую портят общее имущество и увеличивая расходы собственников на содержание своего имущества. Вокруг такой практики существует много споров среди юристов, но и в арбитражных судах (дело А70-12020/2013, А76-3427/2013, А50-3654/2014, А50-6761/2014, А50-4669/2014, А60-12654/2013, А75-409/2013, А40-154571/2012, А45-28334/2012) а главное Управление Федеральной антимонопольной службы завалено многочисленными жалобами не только собственников, но и операторов связи.

27.05.2015 Управление Федеральной антимонопольной службы подготовило информационное письмо от 27.05.2015 N ИА/26126/15, которым попыталось

сформировать единую практику по жалобам и спорам между собственниками и операторами связи. Указанное письмо носит рекомендационный характер, но оно наконец-то систематизировало законодательство и практику в этой сфере, по сути, расставив все по своим местам. УФАС сделало следующие выводы:

1. Полномочия УК, ТСЖ, ЖСК при взаимодействии с операторами связи, в том числе по вопросам допуска к общему имуществу при размещении сетей связи, могут быть утверждены только решением общего собрания собственников многоквартирного дома (пункты 3 и 3.1. статьи 44 Жилищного кодекса РФ). Исключительно общее собрание собственников многоквартирного дома обладают полномочиями распоряжения общим имуществом. Ошибка многих ТСЖ и ЖСК в том, что их полномочия удостоверены решением общего собрания их членов, в этом случае считается, что полномочий нет, а значит, и нет права препятствовать оператору связи в размещении сетей на общем имуществе или требовать внесения соответствующей платы за размещение.
2. Действия УК, ТСЖ, ЖСК при взаимодействии с операторами связи подпадают под действие Закона о защите конкуренции (ст. 11), поскольку УК, ТСЖ, ЖСК в отношении многоквартирного дома является монополистом, ведь право управления домом может принадлежать только одной управляющей организации (ст. 161 Жилищного кодекса РФ).
3. Собственники вправе в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса РФ установить порядок использования оператором связи общего имущества, установить запрет операторам связи размещать на общем имуществе сети, а также разработать технические требования и стандарты размещения сетей (например, требование размещать сети в специально отведенных местах, или в специальных кабель-каналах, или специальных коробах). При наличии организации, которой собственники поручили управлять МКД, представляется, что именно эта организация (УО, ТСЖ, ЖСК) должна разрабатывать технические требования и стандарты, поскольку именно эта организация несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества.
4. Тариф или размер платы за размещение сетей на общем имуществе устанавливается только общим собранием собственников дома, а не членами ТСЖ или ЖСК. Минимальный и максимальный пределы не установлены, а значит, ограничений нет. Однако, утвержденный тариф или размер должен быть одинаковым для всех операторов связи, и может быть дифференцирован только по видам размещаемого оборудования, месту размещения, площади размещения и т.п., но не по видам операторов или их финансово-экономическому положению на рынке.

5. УК, ТСЖ, ЖСК не вправе ограничивать доступ оператора связи к своему размещенному оборудованию и сетям. Требования дополнительной платы за доступ к сетям (а не за размещение сетей или использование общего имущества!) являются незаконными.

Выводы УФАС не всегда совпадают с уже сложившейся судебной практикой, однако и существующая судебная практика не является единообразной. Так, например, суды в деле №А50-3654/2014 посчитали, что наличие договоров между абонентами и оператором связи на предоставление услуг связи (ТВ, Интернет) означает дачу согласия на размещения оборудования на общем имуществе, а платность такого размещения должна быть определена этим же договором, и если в договоре нет указания на платность такого размещения, то и требование платы за размещение даже в соответствии с решением общего собрания собственников, является незаконным. Однако, такое решение суда является единичным, и принято на основе обстоятельств данного дела. С таким решением сложно согласиться, ведь договоры с операторами связи заключают не все собственники, и каждый собственник в отдельности не может повлиять на содержание договора своего соседа. Распоряжение же общим имуществом производится всеми собственниками через предусмотренные федеральным законодательством процедуры, и не зря для принятия решения об использовании общего имущества, об установлении платы за использование и т.п. должны проголосовать «ЗА» 2/3 собственников дома (ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

Будем надеяться, что выводы, сделанные УФАС и рекомендованные для принятия всеми ФАС регионов, будут способствовать формированию единой правоприменительной практики, в том числе и в судах.

Дополнительная информация:

**Определением ВС РФ от 04.07.2016 N 304-КГ16-1613
отказ в допуске операторов связи к общему имуществу МКД признан правомерным**

>>>

ВНИМАНИЕ!

АКАТО предлагает к приобретению доступ к просмотру видеозаписи семинара «**Использование общего имущества в хозяйственности, извлечение дохода, расходование полученных денежных средств**

», содержащей разъяснения ряда актуальных вопросов:

- **Порядок установления состава и границ общего имущества многоквартирного дома;**
- **НПА, регламентирующие случаи, основания, порядок использования общего имущества в коммерческих целях;**
- **Лица, обладающие полномочиями по распоряжению общего имущества, порядок принятия решений об использовании ОИ в хозяйственной деятельности;**
- **Порядок определения условий использования и установления тарифов для коммерческого использования общего имущества;**
- **Порядок получения и расходования доходов от коммерческого использования ОИ;**
- **Финансовая отчетность;**
- **Документы, подлежащие оформлению при использовании ОИ.**

Длительность записи 1 час 15 минут, со страницы просмотра доступны к скачиванию **нормативные правовые акты, судебные акты, презентация по теме семинара**. Программа семинара, условия доступа к просмотру и оформление заявки на странице описания видеозаписи **по ссылке ►**

Автор: Яндыева О.Е.