

28.07.2016 | ВС РФ признал правомерность отказа в допуске операторов связи к ОИ МКД

В последние несколько лет в России существенно возросло количество споров между операторами связи и организациями, обслуживающими общее имущество (ОИ) многоквартирных домов (МКД), по вопросу условий размещения оборудования операторов связи в этих самых МКД. Споры связаны с ограничениями доступа операторов связи в многоквартирные дома с целью размещения средств и линий связи.

Операторы связи, интернет-провайдеры, иные организации, предоставляющие услуги телефонной связи, телематические услуги, услуги связи для целей телевидения (далее совместно именуемые Операторы связи), апеллируют к антимонопольному законодательству, которое якобы запрещает ограничение доступа Операторов связи в МКД. При этом оспариваются требования управляющих организаций (УО), ТСЖ, ЖСК об оплате использования общего имущества МКД, на котором размещается оборудование Операторов связи, поскольку необходимость оплаты является препятствием к осуществлению Оператором связи своей деятельности, а такие препятствия запрещены Федеральным законом от 26.07.2006 N 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Федеральная антимонопольная служба (далее – ФАС) России, по результатам рассмотрения множества жалоб, издала **Письмо от 27.05.2015 N ИА/26126/15 «Об оценке обстоятельств, связанных с доступом операторов связи в многоквартирные дома»**, ранее **прокомментированное экспертом АКАТО**. Следует отметить, что указанное письмо, хотя и ставит своей целью сформировать единую правоприменительную практику, но содержит ряд неточностей и неопределенностей, из которых следуют неоднозначные выводы.

ФАС верно указывает в своем письме, что собственники помещений МКД вправе в соответствии со ст.44 ЖК 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, в том числе решением общего собрания собственников установить тариф или размер платы за

размещение сетей на общем имуществе. При отсутствии соответствующего решения общего собрания собственников (далее – ОСС) помещений МКД, как указывает ФАС, «УО не вправе навязывать операторам связи плату за размещение, содержание средств и линий связи».

Приведенная фраза как раз и цитируется Операторами связи в качестве аргумента недопустимости оплаты использования ими общего имущества МКД. Имели место случаи, когда Операторы связи, в течение некоторого времени оплачивающие размещение своего оборудования на общем имуществе МКД по соответствующему договору, оформленному в соответствии с законодательством РФ, по приемлемому для обеих сторон договора тарифу, после издания письма ФАС России, отказывались от исполнения договора в части оплаты, ссылаясь на отсутствие у УО права «навязывать плату», при этом использование общего имущества для размещения своего оборудования продолжали.

По одному из споров, участниками которого были ООО «МТС» и ТСЖ «Кропоткина 108» (г.Новосибирск) 04 июля 2016 года Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации вынесла Определение, которым установила, что в случае отсутствия решения ОСС о размещении оборудования Оператора связи на общем имуществе МКД отказ Оператору связи в допуске к общему имуществу МКД соответствует действующему законодательству.

Позиция ВС РФ противоречит позиции ФАС России, которая не видела препятствий для размещения оборудования Операторов связи на общем имуществе тех МКД, в которых не приняты решения ОСС о разрешении такого размещения, но при этом ФАС считала, что отсутствие такого решения ОСС является основанием для отказа Оператора связи от оплаты использования общего имущества для размещения своего оборудования. Теперь позиция ФАС России в этой части признана Верховным судом РФ несостоятельной. Также несостоятельными признаны и ссылки на Закон о защите конкуренции в части неправомерности отказа в допуске к общему имуществу МКД в отсутствие договора или соответствующего решения ОСС о предоставлении имущества без заключения договора.

В Определении от 4 июля 2016 г. N 304-КГ16-1613 ВС РФ указывает:

«Отказ в доступе на технические этажи здания мотивирован тем, что между товариществом и оператором связи не заключен договор на размещение оборудования.»

По результатам рассмотрения жалобы оператора связи антимонопольным органом принято решение от 17.10.2014, согласно которому товарищество в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 5 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" (далее - Закон о защите конкуренции) признано занимающим доминирующее положение на рынке услуг по предоставлению права использования

конструктивных элементов здания и конструктивных элементов помещений здания (мест общего пользования) в многоквартирном доме..., а также признано нарушившим пункт 9 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции путем ограничения доступа сотрудников общества "МТС" в помещения дома, где размещено оборудование.

...

По мнению Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, судами трех инстанций при рассмотрении данного спора не было учтено следующее.

Целями Закона о защите конкуренции являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков. Исходя из этого данный Закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции...

Пунктом 9 части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции введен запрет на 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.

Доминирующим положением признается положение хозяйствующего субъекта на рынке определенного товара, дающее такому хозяйствующему субъекту возможность оказывать влияние на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке и (или) устранять с этого товарного рынка других хозяйствующих субъектов, и (или) доступ на этот товарный рынок другим хозяйствующим субъектам (статья 5 Закона о защите конкуренции).

Как следует из Устава заявителя, ТСЖ "Кропоткина 108" является некоммерческой организацией, создано по решению собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Кропоткина 108 для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом многоквартирного дома.

Товарищество осуществляет свою деятельность на основании Устава, Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) и Жилищного кодекса.

В силу требований статьи 209 Гражданского кодекса только собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, который вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права владения, пользования и распоряжения имуществом.

Порядок пользования объектами общего имущества многоквартирного дома определен в главе 6 Жилищного кодекса, где указано, что по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц (пункт 4 статьи 36 настоящего Кодекса).

Следовательно, в своей деятельности по управлению многоквартирным домом товарищество собственников жилья, выступая в качестве самостоятельного хозяйствующего субъекта в отношениях с третьими лицами, тем не менее, ограничено законом в пределах реализации своих прав по пользованию и распоряжению имуществом многоквартирного дома, и не вправе самостоятельно принимать решение о возможности доступа, в том числе и организаций связи, к общему имуществу многоквартирного дома.

При рассмотрении данного дела судами трех инстанций было установлено, что собственниками общего имущества указанного многоквартирного дома в рассматриваемый период не принималось решение о размещении оборудования общества "МТС" в местах общего пользования данного здания. Следовательно, товарищество, отказывая сотрудникам оператора связи в допуске в технические помещения здания, действовало не как самостоятельный хозяйствующий субъект, а как лицо, представляющее интересы и выражающее волеизъявление собственников имущества многоквартирного дома относительно размещения оборудования третьего лица, что соответствует положениям статей 44, 138, 144 Жилищного кодекса.

Также следует отметить, что при размещении и эксплуатации оборудования, необходимого для оказания услуг связи гражданам, проживающим в многоквартирных домах, оператор связи обязан руководствоваться также нормами статьи 6 Федерального закона Российской Федерации от 07.07.2003 N 126-ФЗ "О связи", в соответствии с которыми организации связи вправе осуществлять строительство, эксплуатацию средств связи и сооружений связи при наличии соответствующего договора с собственником или иным владельцем зданий. 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.

С учетом вышеизложенного, Судебная коллегия полагает, что антимонопольный орган и суды трех инстанций ошибочно признали ТСЖ "Кропоткина 108" в рассматриваемых правоотношениях в качестве самостоятельного хозяйствующего субъекта в смысле, придаваемом этому понятию положениями пункта 5 статьи 4, статьи 5 и части 1 статьи 10 Закона о защите конкуренции. Соответственно **отказ в допуске к общему имуществу многоквартирного дома в отсутствие договора или соответствующего решения общего собрания собственников о предоставлении имущества без заключения договора, соответствовал действующему законодательству и не ущемлял права оператора связи»**.

Скачать письмо ФАС России от 27.05.2015 N ИА/26126/15

Скачать Определение ВС РФ от 04.07.2016 г. N 304-КГ16-1613

Видеоматериалы об использовании общего имущества МКД > > >

Автор: Нифонтов Д.Ю.