

27.08.2018 | ВС РФ снова подтвердил обязанность операторов связи заключать договор аренды на общее имущество

Неоднократно возникали споры по вопросу правомерности взимания с операторов связи платы за использование общего имущества многоквартирного дома при размещении на таком имуществе оборудования операторов связи. Например, на сайте АКАТО ранее публиковались по этому поводу статьи 10.06.2015 и 28.07.2016 . Вопреки позиции многих операторов связи о недопустимости взимания с них платы суды неоднократно приходили к выводам о правомерности взимания такой платы и о недопустимости размещения оборудования операторов связи в многоквартирном доме при отсутствии соответствующих договоров аренды общего имущества. В 2018 году Верховный суд РФ несколькими судебными актами подтвердил неизменность этой позиции.

При использовании общего имущества дома (установка и размещение оборудования, прокладка и размещение кабелей и приборов и т.д.), любой оператор связи (интернет, телевидение, иное оказание услуг связи) обязан заключить договор аренды с уполномоченным лицом, а также вносить арендную плату (если собранием собственников не установлено иное). Данная тема вновь стала актуальной в связи с вынесением Определения Верховного Суда РФ от 01 марта 2018 г. № 306-КГ17-17056 по делу № А55-16550/2016.

Особый интерес вызывает указанное Определение в связи с тем, что участником процесса на этот раз являлось ПАО «Ростелеком» — публичное акционерное общество с преимущественно государственным участием.

В соответствии с положениями ЖК РФ собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных законом пределах распоряжаются общим имуществом, при этом для уменьшения размера общего имущества, а также его передаче в пользование иным лицам необходимо решение общего собрания собственников. Для определения лица, уполномоченного от имени собственников заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений также необходимо решение общего собрания собственников, при этом договор заключается на условиях, определенных таким собранием (ч.ч. 2–4 ст. 36 ЖК РФ, п.п. 3, 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Договор аренды заключается на определенный срок, устанавливает место хранения, режим допуска оператора и его специалистов к такому оборудованию, стоимость аренды и иные условия.

Это означает, что УО, ТСЖ, ЖСК самостоятельно не могут заключить договор аренды с оператором связи или иным лицом, для этого необходимо получить согласие собственников — решение общего собрания собственников, которым определяются условия договора.

Это же в вышеуказанном определении отмечает Верховный Суд РФ: «управляющая организация ограничена в пределах реализации своих прав по пользованию и распоряжению общим имуществом многоквартирного дома. Она не вправе самостоятельно принимать решение о возможности доступа, в том числе организаций связи, к общему имуществу и, следовательно, в отношениях по предоставлению в пользование технических, а также иных общих помещений многоквартирного дома управляющая организация не может быть признана самостоятельным хозяйствующим субъектом».

Верховный Суд РФ также сказал: «наличие у ряда жителей дома интереса в доступе в сеть Интернет и заключение частью жителей договоров на предоставление таких услуг обществом «Ростелеком» не означает, что оператор связи вправе по своему усмотрению размещать оборудование в технических и иных помещениях дома в отсутствие согласия большинства собственников помещений в многоквартирном доме, данного в соответствии с частью 4 статьи 36 Жилищного кодекса по результатам голосования на общем собрании, и без внесения соразмерной платы, взимаемой в интересах всех собственников, как это предусмотрено пунктом 3 статьи 6 Закона о связи. Соответственно, вывод судов о том, что договор об оказании услуг связи, заключаемый с абонентом, является достаточным основанием для размещения оператором связи своего оборудования, является неправильным».

В рассматриваемом деле оператор связи «Ростелеком» самостоятельно отказался от дальнейшего исполнения договора с управляющей компанией, настаивая на

безвозмездном пользовании общими помещениями многоквартирных домов.

При этом, общее собрание собственников вправе установить арендную плату за пользование общим имуществом, а также предусмотреть, на какие цели направить полученный доход. Возможность установления соразмерной арендной платы установлена п. 3 ст. 6 Федеральным законом от 07 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О 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». Отметим, что «иное» — исключения для операторов связи — действующим законодательством не предусмотрено).

Ранее неоднократно вышеуказанная позиция находила отражение в судебных актах, например, в определениях Верховного Суда Российской Федерации от 11 сентября 2017 г. № 305-АД17-6347, от 22 ноября 2016 г. № 305-КГ16-3100, от 04 июля 2016 г. № 304-КГ16-1613, Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 16 февраля 2017 г.

Также недавним определением Верховного Суда РФ от 13 июня 2018 г. по делу № 308-ЭС17-22313, А63-8233/2016 было еще раз подтверждено, что заключение договора об оказании услуг связи с отдельным абонентом, являющимся собственником помещения в МКД, не может выступать самостоятельным правовым основанием для пользования оператором связи общим имуществом МКД и освободить его от внесения платы за такое пользование. Такой договор заключен в интересах конкретного собственника помещения МКД, тогда как при выполнении обязательств и предоставлении соответствующих услуг оператор связи использует общее имущество, принадлежащее всем собственникам помещений в доме.

Поэтому, если оператор связи не выполняет требований договора, УО, ТСЖ, ЖСК вправе требовать возмещения за пользование общим имуществом.

[Скачать Определение ВС РФ от 01.03.2018 № 306-КГ17-17056 > > >](#)