



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ  
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ  
Федеральной антимонопольной службы  
по Ростовской области**

пр. Ворошиловский, 2/2, офис 403  
г. Ростов-на-Дону, 344006  
тел. (863) 263-31-04, факс (863) 240-99-59  
e-mail: to61@fas.gov.ru

26.08.14 № 16156/05

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

ООО «Строитель+»

346918, Ростовская обл.,  
г. Новошахтинск,  
ул. Советской Конституции, 7

ООО «ИнтерКом»

346918, Ростовская обл.,  
г. Новошахтинск,  
ул. Советской Конституции, 13

**РЕШЕНИЕ**

г. Ростов-на-Дону

Резолютивная часть решения оглашена «21» августа 2014 г.  
В полном объеме решение изготовлено «26» августа 2014 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,  
Панфилова А.О. – специалист 3 разряда отдела изучения и контроля товарных рынков,

рассмотрев дело № 1043/05 по признакам нарушения ООО «Строитель+» (346918, Ростовская обл., г. Новошахтинск, ул. Советской Конституции, 7; ИНН 6151345738) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**УСТАНОВИЛА:**

В Ростовское УФАС России поступило обращение ООО «ИнтерКом» (вх. № 2951 от 24.02.2014) на действия управляющей компании ООО «Строитель+», выраженные в необоснованном взимании платы с оператора связи за размещение телекоммуникационного оборудования в общих помещениях многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «Строитель+», при оказании оператором связи услуг связи, а также на необоснованный запрет на доступ к домам сотрудников оператора связи до погашения задолженности в полном объеме.

С учётом изложенного, в отношении ООО «Строитель+» было возбуждено настоящее дело по признакам нарушения части 1 статьи 10 Федерального закона от

005132



26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» путём 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 «Строитель+», в которых расположено оборудование операторов связи.

В ходе рассмотрения дела было установлено следующее.

Между ООО «ИнтерКом» и ООО «Строитель+» заключён договор от 01.08.2011, предметом которого является предоставление ООО «ИнтерКом» возможности размещения, эксплуатации и обслуживания принадлежащего ООО «ИнтерКом» оборудования связи в местах общего пользования многоквартирных домов, находящихся в эксплуатации ООО «Строитель+», за плату. Ежемесячный платёж за допуск оператора в дома, обслуживаемые ООО «Строитель+», составляет 5 000 руб. в месяц. Согласно пункту 3.2. указанного договора предусмотрен демонтаж оборудования связи в случае невнесения оператором платы за доступ в жилые дома.

ООО «Строитель+» пояснило (вх. № 11470 от 16.06.2014), что ООО «Строитель+» в рамках договора, заключённого с ООО «ИнтерКом», осуществляет обеспечение доступа в места общего пользования многоквартирных домов сотрудников ООО «ИнтерКом».

Помимо этого, ООО «Строитель+» пояснило (исх. № 59 от 19.03.2014), что ООО «ИнтерКом» само обратилось (исх. № А/5 от 15.07.2011) в ООО «Строитель+» с офертой о заключении договора о предоставлении возможности разместить, эксплуатировать и обслуживать оборудование ООО «ИнтерКом» в нежилых помещениях многоквартирных домов, находящихся в эксплуатации ООО «Строитель+».

С учётом изложенного, ООО «Строитель+» считает, что договор между ООО «ИнтерКом» и ООО «Строитель+» был заключен по инициативе ООО «ИнтерКом» и на условиях, предложенных ООО «ИнтерКом».

Однако, как следует из переписки между ООО «ИнтерКом» и ООО «Строитель+» именно ООО «Строитель+» указало (исх. № 180 от 24.08.2011) на возмездный характер оказания услуг по размещению и обслуживанию оборудования и локальных сетей.

ООО «Строитель+» дополнительными соглашениями к договору от 01.08.2011 предлагало увеличить плату по договору до 17 499,20 руб./месяц (01.10.2011), до 19 242,12 руб./месяц (01.01.2012), но указанные предложения ООО «ИнтерКом» подписаны не были.

В ноябре 2013 г. ООО «ИнтерКом» получена претензия от ООО «Строитель+» (исх. № 154/1 от 01.11.2013) с требованием произвести оплату в размере 465 529,88 руб.

Согласно заявлению ООО «ИнтерКом», в декабре 2013 г. ООО «Строитель+» прекратило допуск на технические этажи жилых домов представителей ООО «ИнтерКом». Недопуск в дома выразился в отказах ООО «Строитель+» в предоставлении ключей от технических помещений жилых домов, что влечёт за собой невозможность проверки качества работы оборудования связи и его ремонта.

В подтверждение своей позиции ООО «ИнтерКом» представило (вх. № 12187 от 19.06.2014) копии актов недопуска сотрудников ООО «ИнтерКом» в помещения домов, эксплуатируемых ООО «Строитель+» от 12.12.2013, от 25.12.2013, от



19.03.2014, от 21.03.2014.

В Ростовское УФАС России поступили пояснения собственников квартир в доме по адресу г. Новошахтинск, ул. Школьная, 7-а Баранова А.Н. (вх. № 14786 от 24.07.2014), Братковой Н.Г. (вх. № 14787 от 24.07.2014), участвовавших в составлении указанных выше актов, но отказавшихся от их подписи, о том, что является недостоверным, обозначенный в представленных ООО «ИнтерКом» актах факт отдачи Галиулина Ш.А. приказов собственникам о недопущении работников ООО «ИнтерКом» в подъезды и чердачные помещения многоквартирных домов.

Вместе с тем, письменных пояснений от жильца дома г. Новошахтинск, ул. Школьная, 7-а Богатыревой М.Н., подписавшей указанные выше акты недопуска, опровергающих зафиксированные в них факты, не представлено.

В своём заявлении ООО «ИнтерКом» указало, что не имеет возможности осуществлять обслуживание оборудования связи без внесения соответствующей платы управляющим компаниям. Оборудование связи размещено в местах общего пользования жилых домов на основании договоров о возмездном оказании услуг, заключённых между жильцами этих домов (собственниками квартир) с ООО «ИнтерКом», сдано в эксплуатацию в установленном порядке и используется непосредственно для предоставления услуг связи указанным лицам. ООО «Строитель+» создают препятствия в доступе ООО «ИнтерКом» 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.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса РФ (ЖК 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 специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Согласно части 3 статьи 161 ЖК РФ 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.

Установлено, что собственники помещений многоквартирных домов в г. Новошахтинске, перечень которых представлен письмом ООО «Строитель+» от 19.03.2014 № 59, общим собранием определили в качестве способа управления многоквартирным домом непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 9.1 статьи 161 ЖК РФ непосредственное управление многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет более чем 12, может быть выбрано и реализовано собственниками помещений в многоквартирном доме при заключении такими собственниками с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме.



В соответствии с частью 9 статьи 161 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Установлено, что собственники помещений многоквартирных домов, входящих в перечень, представленный письмом ООО «Строитель+» от 19.03.2014 № 59, заключили договор на выполнение работ по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно которому собственники передают ООО «Строитель+» в доверительное управление общее имущество дома.

Вместе с тем, законодательством установлен следующий порядок определения лица, уполномоченного на заключение договоров на эксплуатацию общедомового имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 36 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.

Вместе с тем, протоколы собраний собственников помещений в многоквартирных домах по 140 домам, эксплуатируемым ООО «Строитель+», не представлены.

Таким образом, правовые основания для взимания платы ООО «Строитель+» с ООО «ИнтерКом» по договору от 01.08.2011 за доступ к помещениям домов отсутствуют.

Однако, в 2011-2013 годах ООО «ИнтерКом» оплатило по спорному договору ООО «Строитель+» за его услуги сумму в размере 50 000 руб., при том, что сумма выручки ООО «ИнтерКом» от оказания услуг абонентам, находящимся в домах, эксплуатируемых ООО «Строитель+», за тот же период составила 17 770 руб.

Таким образом, оплата услуг ООО «Строитель+» фактически приводит к невозможности для ООО «ИнтерКом» оказывать услуги связи, поскольку затраты на оплату услуг ООО «Строитель+» превышает сумму выручки ООО «ИнтерКом», что создаёт препятствия для доступа ООО «ИнтерКом» на рынок оказания услуг связи.

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

Согласно представленным ООО «Строитель+» пояснениям, арендаторы, чье оборудование связи размещено в технических помещениях многоквартирных домов, эксплуатируемых ООО «Строитель+», пользуются услугами по предоставлению доступа к техническим помещениям многоквартирных домов на платной основе. Общий объем денежных средств, который был получен ООО «Строитель+» от арендаторов в период с 01.01.2011 по 30.01.2014 составляет 2 878 760,70 руб. без НДС.

Исходя из пояснений ООО «ИнтерКом» 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, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже

необоснованного взимания платы с операторов связи за предоставление доступа к техническим помещениям многоквартирных домов, в которых расположено оборудование операторов связи.

2. Выдать ООО «Строитель+» предписание об устранении нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии



Н.А. Кожемяко

Члены Комиссии



П.П. Воронцов

А.О. Панфилова