**Уважаемые коллеги, предлагаем Вашему вниманию обобщение судебной практики и разъяснений уполномоченных органов по обеспечению доступа операторов связи к общему имуществу в многоквартирном доме.**

[**Информационное письмо ФАС России от 27.05.2015 № ИА/26126/15 "Об оценке обстоятельств, связанных с доступом операторов связи в многоквартирные дома"**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_180266/)**.**

**Необоснованный отказ управляющей организации в доступе оператора связи в многоквартирный дом для размещения линий связи может нарушать антимонопольное законодательство.**

В указанном выше письме ФАС России отмечается, что в настоящее время территориальными органами ФАС России рассматриваются заявления, дела о нарушении антимонопольного законодательства, связанные с ограничением доступа операторов связи в многоквартирные дома (МКД) с целью размещения средств и линий связи, необходимых для организации технологического подключения абонента, проживающего в МКД.

Предоставление услуг связи (по технологиям, предусматривающим организацию проводной абонентской линии) гражданам, проживающим в МКД, может осуществляться только при условии размещения оборудования оператора связи на объектах, относящихся к общему имуществу МКД.

Размещение средств и линий связи в МКД является необходимым условием оказания услуг связи гражданам и одним из существенных административных барьеров для входа на рынок, при этом вопросы обеспечения возможности операторам связи доступа в МКД являются необходимым условием для развития конкуренции на рынке услуг связи.

Наиболее распространенными являются случаи, когда управляющая организация МКД, в том числе:

- необоснованно препятствует оператору связи в доступе в МКД, в частности, в результате отказа в доступе или навязывания невыгодных и необоснованных условий доступа;

- устанавливает необоснованные требования по размещению оборудования связи, по доступу операторов связи к размещенному оборудованию связи;

- предъявляет необоснованные требования по демонтажу оборудования связи, с использованием которого оказываются услуги связи жильцам многоквартирного дома.

Указанные действия препятствуют развитию конкуренции на рынках услуг связи и могут содержать признаки нарушения антимонопольного законодательства.

ФАС России рекомендует при оценке обстоятельств, связанных с доступом операторов связи в многоквартирные дома, руководствоваться необходимостью соблюдения конституционных прав граждан Российской Федерации на получение информации, соблюдения прав и интересов собственников помещений в многоквартирном доме (жильцов), позицией судов Российской Федерации (в том числе: Определение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № ВАС-4540/13 от 19.04.2013, Постановление ФАС Уральского округа от 07.03.2014 № Ф09-239/14 по делу № А60-12654/2013, Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 27.11.2013 по делу № А75-409/2013, Решение АС г. Москвы от 26.02.2013 по делу № А40-154571/2012, постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 24.09.2013 по делу № 45-28334/2012) и практикой применения антимонопольного законодательства.

**При рассмотрении заявлений о создании препятствий доступу оператора связи в многоквартирный дом необходимо принимать во внимание наличие/отсутствие полномочий по распоряжению общим имуществом многоквартирного дома организации, действия (бездействие) которой обжалуется, наличие/отсутствие легитимного решения собрания собственников в отношении рассматриваемых обстоятельств, а также наличие/отсутствие технической возможности размещения сетей связи и сооружения связи в объектах, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.**

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 (п. 1 ст. 44 Федерального закона от 07.07.2003 № 126-ФЗ "О связи", далее - Закон о связи). Договор об оказании услуг связи, заключаемый с гражданами, является публичным договором, то есть заключаемым коммерческой организацией и устанавливающим ее обязанности по оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится, а отказ от его заключения при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие услуги не допускается (п. 1 ст. 45 Закона о связи и п. 1 ст. 426 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом обеспечение предоставления абоненту и (или) пользователю доступа к сети связи лицензиата обязательно при предоставлении телематических услуг, услуг местной телефонной связи, услуг связи для целей телевещания (указанные обязательства входят в Перечни лицензионных условий осуществления деятельности в области оказания соответствующих услуг связи, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.2005 № 87).

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом (п. 1 ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу ст. 304 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были связаны с лишением владения.

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме.

На основании п. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. В соответствии с подп. 3 п. 2, п. 3.1 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственники вправе в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общим собранием собственников помещений в многоквартирном жилом доме принять решение об определении порядка пользования организацией связи общим имуществом дома, либо изменении сложившегося в результате заключения собственниками квартир договоров на оказание возмездных услуг по предоставлению доступа к сети Интернет порядка пользования имуществом, либо о запрете конкретному оператору связи (или всем операторам связи) размещать принадлежащее ему (им) оборудование в доме.

Таким образом, УО не вправе самостоятельно принимать решение об определении возможности доступа, порядка пользования организацией связи общим имуществом дома, самостоятельно, так как это право предоставлено только собственникам помещения в многоквартирном доме.

При оценке обоснованности отказа УО в доступе оператору связи, а также при оценке обоснованности установления специальных требований к оператору связи (например, доступ в дом только при условии заключения договора с третьим лицом, проведения работ, технологически не связанных с размещением средств и линий связи), необходимо установить, имеется ли соответствующее волеизъявление собственников.

Также даны подробные **разъяснения по вопросу взимания с операторов связи платы за размещение средств и линий связи**, необходимых для обеспечения доступа абонента к сети связи оператора связи в помещениях, относящихся к общему имуществу собственников помещений в МКД:

Поскольку стоимость услуги связи формируется из затрат оператора связи, в том числе от затрат, связанных с размещением линий связи до пользовательского (оконечного) оборудования потребителя, требования УО оформить с УО отношения по поводу размещения операторами связи на общем имуществе в многоквартирном доме средств связи и линий связи путем заключения возмездных договоров, предусматривающих взимание с операторов связи платы, приводит к повышению размера платы за услуги связи в этом многоквартирном доме за счет включения в нее операторами связи соответствующей части платы за размещение средств связи, а также приводит (может привести) к отказам операторов связи от заключения публичного договора с абонентами в этом многоквартирном доме в связи с экономической нецелесообразностью несения таких затрат.

Применительно к общему имуществу в многоквартирном доме встречное исполнение обязательства абонента по содействию оператору связи в размещении средств и линий связи и их энергоснабжении обеспечивается путем заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом, в рамках которого управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации). При этом любая направленная на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность управляющей организации полностью компенсируется и достаточно вознаграждается вносимой собственниками жилых помещений платой за жилое помещение (ст. 154, п. 1 ст. 156, п. 3 ч. 3 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Учитывая, что в соответствии со статьей 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, УО не вправе самостоятельно устанавливать требования по возмездному размещению оборудования связи. Таким образом, если собственниками не принято легитимное решение об установлении платного порядка пользования оператором связи общим имуществом дома, ОУ не вправе навязывать операторам связи плату за размещение, содержание средств и линий связи необходимых для обеспечения доступа абонента к сети связи оператора связи в доме, плату за обеспечение доступа операторов связи к собственному оборудованию.

При этом, в соответствии с положениями статьи 161 ЖК РФ, ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества, несет организация, которая наделена жильцами полномочиями по выполнению таких работ, оказанию услуг, в том числе на основании договора с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Как установлено Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, общее имущество должно содержаться в состоянии, обеспечивающем соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома.

Исходя из установленной обязанности УО вправе предъявить оператору связи требования (технические условия) по проведению работ по организации доступа оператора связи в многоквартирный дом, обеспечивающие соблюдение характеристик надежности и безопасности дома.

**Обеспечение права доступа оператора связи к собственным средствам и линиям связи, размещенным в помещениях, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.**

На основании п. 2, 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, в состав общего имущества входят помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование, сети проводного радиовещания, кабельного телевидения, линий телефонной связи и других подобных сетей, в границах внешних стен многоквартирного дома.

Пунктом 1.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170, установлено, что они определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту жилищного фонда собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Требования названных Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда распространяются на управляющие компании, следовательно, в соответствии с п. 5.6.24 указанных Правил УО обязаны обеспечивать допуск работников предприятий связи в помещения, в которых размещены средства и линии связи.

Установление специальных требований для допуска работников операторов связи (взимание платы за сопровождение работников операторов связи) Правилами и нормами технической эксплуатации, нормативными правовыми актами Российской Федерации не предусмотрены.

Проведение первичной установки информационно-телекоммуникационных сетей в многоквартирном доме с использованием общего имущества в таком доме, не связанной с ремонтом указанного общего имущества, ни с реконструкцией многоквартирного дома, не требует принятия решения общего собрания собственников помещений и может осуществляться как по инициативе отдельных собственников помещений, так и по инициативе большинства.

Ч. 2 ст. 36 ЖК РФ устанавливает, что собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и, в установленных Жилищным кодексом РФ и гражданским законодательством пределах, распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Каких-либо ограничений по поводу пользования общим имуществом самими собственниками помещений, в том числе получение согласия всех собственников помещений, если действия по использованию общего имущества не угрожают безопасности граждан, сохранности имущества МКД и не нарушают интересы других собственников, на законодательном уровне - не предусмотрено.

Таким образом, работы по установке информационно-телекоммуникационных сетей и оборудования с использованием общего имущества должны проводиться по согласованию с управляющей организацией, как лица, ответственного за надлежащее содержание этого имущества и (или) под ее контролем.

Учитывая выводы судов (нашедших свое отражение в Определении ВАС от 22.04.2013 г. № ВАС-4238/13, Постановлении ФАС Северо-Кавказского округа от 07.12.2012 г. по делу №А32-46044/2011), при монтаже телекоммуникационного оборудования и кабельных сетей с использованием общего имущества собственников помещений, если выполняемые работы **являются переустройством нежилого помещения** в многоквартирном доме, необходимо согласование данных работ с органом местного самоуправления и получено согласие всех собственников помещений в МКД. Управляющим организациям следует определять свои полномочия по вступлению в отношения с интернет - провайдерами или другими организациями связи только исходя из соответствующих полномочий, установленных положениями договора управления или договора на содержание и ремонт общего имущества в МКД.

<http://www.consultant.ru/law/hotdocs/43265.html>  
\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_