



НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «РОСТЕЛЕСЕТЬ»

ПОЗИЦИЯ И КОММЕНТАРИИ АССОЦИАЦИИ «РОСТЕЛЕСЕТЬ» ПО ДОСТУПУ ОПЕРАТОРОВ СВЯЗИ В МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА (МКД) И ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С ЖИЛИЩНЫМИ КОМПАНИЯМИ.

В связи с невозможностью принять участие представителей Ассоциации «РОСТЕЛЕСЕТЬ» в Совещании 15 августа хотим поделиться нашим мнением и дать комментарии на законопроекты Ростелекома и Минкомсвязи:

1. Мнения участников Ассоциации по доступу в МКД:

- Ситуация в Свердловской области:

С 2010г. в Уральском регионе начала складываться антимонопольная и судебная практика по вопросу беспрепятственного допуска операторов связи в многоквартирные дома для целей оказания услуг связи жильцам этих домов.

Суть правовой позиции Управления ФАС по Свердловской области, которую подтвердили арбитражные суды всех инстанций, сводится к тому, что управляющие организации не вправе брать с операторов плату за допуск к общедомовому имуществу для размещения, эксплуатации и электроснабжения оборудования связи, которое используется самими жильцами многоквартирных домов, поскольку взимание платы влечет (или может повлечь) увеличение стоимости услуг связи для населения за счет включения в нее указанных издержек оператора.

В основу этой позиции легли следующие доводы, основанные на нормах закона.

- ✓ Оборудование связи размещается исключительно в интересах собственников помещений в домах (используется собственниками) ⇒ достаточным основанием для его размещения и электроснабжения является волеизъявление самих собственников, которые обращаясь к провайдеру с заявкой о подключении к сети связи и заключая с ним договор на услуги связи (заключение такого договора является для оператора обязательным в силу его публичности), оказывают встречное содействие оператору в оказании услуг связи (п. 1 ст. 718, ст. 783, п. 2 ст. 747 ГК РФ), разрешая установку и энергоснабжение средств связи. При этом никакие третьи лица не вправе вмешиваться в отношения по размещению средств связи в доме и их энергоснабжения, т.к. это является предметом договора на оказание услуг.
- ✓ Деятельность управляющих компаний вознаграждается (оплачивается жильцами) и в эту деятельность входит любая деятельность, направленная на достижение целей управления домом (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ), в т.ч. обязанность по обеспечению допуска операторов к общедомовому имуществу (п. 5.6.24 Правил

и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя от 27.09.2003 № 170), вне зависимости от наличия или отсутствия между оператором и управляющей организацией какого-либо договора.

- ✓ Наличие или отсутствие решения общего собрания собственников не может являться основанием для размещения/неразмещения сооружения связи, поскольку все решения общего собрания собственников должны приниматься в рамках, ограниченных законом: не всё, что решили собственники – законно. К примеру, неправомерным будет, если собственники примут решения брать плату с машин скорой помощи за проезд к подъезду дома; с уборщицы за пользование общедомовым электроосвещением; с почтальона, который использует общедомовое имущество для прохода к почтовым ящикам; за размещение самих почтовых ящиков на общедомовом имуществе ⇒ устанавливая для операторов плату за размещение сооружений связи собственники тем самым увеличивают свою плату за услуги связи.

В связи с этим УФАС и суды неоднократно устанавливали, что нормы ст. 6 закона о связи, п. 3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ распространяются исключительно на случаи размещения на общедомовом имуществе таких объектов, которые сами по себе собственниками не используются (например, рекламные конструкции), а размещение сооружений связи на общедомовом имуществе является предметом договора об оказании услуг связи.

Такие выводы содержатся в решениях антимонопольных органов, в частности в решениях Свердловского УФАС в отношении более чем 10-ти управляющих организаций (УК «Верх-Исетская, УК «Даниловское», УК «РЭМП Железнодорожного района», УК «Екатеринбург», ТСЖ «Ленина – 73», ТСЖ «Пихтовые горы», ТСЖ «Пихтовая, 4», ТСЖ «Парковая, 1» и пр.).

Аналогичные выводы содержатся в решениях Арбитражного суда по Свердловской области по делам: №А60-53674/2011, №А60-27273/2013, №А60-40325/2014, №А60-47033/2014, №А60-39838/2016, №А60-36692/2009, №А60-35317/2013, №А60-5462/2016.

Также указанные доводы согласуются с позицией Верховного суда и окружных судов РФ, изложенной в следующих судебных актах 2015/2016гг.:

- *Определение Верховного суда РФ № 309-ЭС16-10020 от 12.08.2016г. по делу № А34-1817/2015;*
- *Определение Верховного суда РФ № 304-ЭС15-18950 от 09.02.2016г. по делу № А03-24961/2014;*
- *Постановление Верховного суда РФ № 309-АД15-14153 от 18.01.2016 по делу № А60-40325/2014;*
- *Определение Верховного суда РФ № 309-ЭС15-6011 от 02.06.2015г. по делу № А50-6761/2014;*
- *Постановление АС Восточно-Сибирского округа от 11.11.2016г. по делу № А33-22170/2015;*
- *Постановление АС Дальневосточного округа №Ф03-4888/2016 от 31.10.2016г. по делу №А73-2447/2016;*
- *Постановление АС Уральского округа № Ф09-4618/15 от 21.07.2015г. по делу № А60-40325/2014;*
- *Постановление АС Поволжского округа №Ф06-117777/2016 от 25.08.2016г. по делу № А12-45335/2015.*

Изложенные доводы также были отражены ФАС России в своем Информационном письме № ИА/26126/15 от 27.05.2015г. «Об оценке обстоятельств, связанных с доступом операторов связи в многоквартирные дома».

Несмотря на указанное количество аналогичных дел и единообразную позицию антимонопольных органов и судов разных уровней, 04.07.2016г. Верховный суд РФ принял противоположное Определение по делу №А45-646/2015, которым установил, что в случае отсутствия между управляющей организацией и оператором договора или решения собрания собственников о размещении оборудования оператора на общедомовом имуществе отказ оператору в допуске правомерен.

В результате чего сложившаяся в течение многих лет практика начала меняться.

После появления указанного акта суды при рассмотрении дел опираются только на него (дела №А60-57156/2016, №А60-4606/2016), не принимая во внимание наличие множества противоположных судебных актов по описанному вопросу и возможные последствия изменения судебной практики, которые выразятся в следующем.

Учитывая, что тарифы на размещение сооружений связи нерегулируемые, управляющие организации будут устанавливать любые неконтролируемые расценки. В результате чего, даже если стоимость на размещение будет увеличена всего в 2,5 раза (опираясь на опыт повышения тарифов на размещение сооружений связи УК «Верх-Исетская» в 2009г.), располагаемые оператором доходы на развитие домашнего сектора уменьшатся в 2,5 раза. Соответственно стоимость тарифов на услуги связи для физ.лиц увеличится минимум в 2,5 раза за счет роста издержек оператора на размещение сооружений связи.

Если сейчас стоимость средневзвешенного тарифного плана на услуги связи в г. Екатеринбурге (Интернет) составляет 549 руб./мес., то одновременно она установится на уровне 1370 руб./мес. (и это только услуга доступа к сети Интернет).

С течением небольшого количества времени эта стоимость возрастет еще многократно, учитывая нерегулируемость тарифов на размещение сооружений связи и растущие «аппетиты» управляющих организаций. Тенденции увеличения тарифных планов коснутся всех без исключения операторов связи, как региональных, так и федеральных. Мы допускаем, что федеральные игроки на рынке услуг связи продержатся на прежних тарифах дольше, чем региональные за счет имеющихся финансовых ресурсов. Однако удерживать тарифы на таком уровне им удастся не долго. Все это приведет к недоступности услуг связи населению за счет многократного роста цен на услуги связи и разгул криминалитета за счет неконтролируемых финансовых вливаний.

- Ситуация в ХМАО:

Управляющие компании (УК), по инициативе одного из жильцов дома, выступая, как бы от лица собственника, проводят общие собрания, на которых требуют от операторов связи оплаты по чрезмерно завышенным тарифам за размещенные линии связи на общедомовом имуществе МКД под угрозой их демонтажа. Несмотря на то, что данные линии связи были построены с разрешения собственников еще до создания самой УК, антенный пост обслуживает весь город, а услуги связи оказывались и оказываются жильцам данных МКД уже на протяжении 5 лет.

Возможность демонтажа линий связи в одном доме может привести к обрыву сети остальной части города, где абонентами являются не только жильцы МКД, но и социально-значимые предприятия и государственные организации.

Плату за размещенное оборудование связи УК меняет ежегодно, не поясняя оператору причину ее увеличения и размер, который, в некоторых случаях, возрастает почти в половину от суммы, оплаченной за предыдущий год.

Схожие ситуации между операторами и жилищными компаниями происходят на территории почти всех участников Ассоциации. В некоторых регионах обстановка накалена до предела, и в отношения вмешиваются Администрации городов, пытаются примерить стороны и выработать единые тарифы, а также определить порядок их взаимодействия.

2. Комментарии Ассоциации «РОСТЕЛЕСЕТЬ» на законопроект, подготовленный Ростелеком:

- 1). «Пункт 10 части 1 статьи 4 дополнить словами «услуг, необходимых для удовлетворения потребностей собственников жилых помещений в многоквартирных домах в связи и информации»

В многоквартирных домах не только собственники проживают, но члены их семей, арендаторы, поэтому потребности в связи и информации не только у собственников имеются. Договора так же заключаются не только с собственниками, поэтому предлагаем включить иной термин, обозначающий всех лиц, владеющих помещениями в МКД на законных основаниях (аренда, безвозмездное пользование, оперативное управление и т.д.).

- 2). Статью 36 ЖК РФ предлагаем дополнить частью 4.1:

«Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив используют общее имущество для предоставления услуг по размещению средств и сетей электросвязи операторам связи, имеющим возможность оказания таких услуг собственникам помещений в многоквартирном доме.

Использование общего имущества для размещения средств и сетей электросвязи с целью оказания услуг связи неопределенному кругу лиц осуществляется в соответствии с частью 4 настоящей статьи».

Классификация договора как оказание услуг не выгодна операторам связи в части расторжения договора (исходя из норм ГК РФ). УК в любой момент сможет расторгнуть договор. Кроме того, размещать средства и сети электросвязи будут операторы, УК предоставляют место для размещения такого оборудования и средств.

- 3). «Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив используют общее имущество для предоставления услуг по размещению средств и сетей электросвязи операторам связи, имеющим возможность оказания

таких (не понятно каких, возможна различная трактовка) услуг собственникам помещений в многоквартирном доме».

- 4). «Использование общего имущества для размещения средств и сетей электросвязи с целью оказания услуг связи **неопределенному кругу лиц** осуществляется в соответствии с частью 4 настоящей статьи». Не понятно, что за термин «неопределённый круг лиц», возможна различная трактовка.
- 5). Не понятен порядок формирования тарифов, и каким образом УК будут обосновывать расходы на оказание услуг по размещению средств и сетей электросвязи.
- 6). Нет ответственности УК за необоснованный отказ в заключении договора с операторами.
- 7). Дополнение ст. 161 ЖК РФ частью 2.4., необходимо ввести понятие уклонения управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива от заключения договора с оператором связи. Иначе не понятно, что именно считается уклонением от заключения договора и какую досудебную процедуру необходимо соблюсти оператору связи в таком случае, чтобы доказать факт уклонения.
- 8). Также считаем возможным внести в обязанность управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива размещать на собственных сайтах в сети Интернет договор на оказание услуг по размещению средств и сетей электросвязи, по аналогии с протоколами собраний собственников. Это даст возможность оператору связи получить копию заключенного договора на оказание услуг по размещению средств и сетей электросвязи, ознакомиться с его содержанием в целях оценки необходимости обращения в суд с требованием о понуждении заключить такой договор с управляющей организацией.
- 9). Пункт 2 законопроекта предлагает статью 36 дополнить частью 4.1 в том числе предлагается добавить следующее предложение «Использование общего имущества для размещения средств и сетей электросвязи с целью оказания услуг связи неопределенному кругу лиц осуществляется в соответствии с частью 4 настоящей статьи». Из данной формулировки не понятно, что включается в понятие «неопределенный круг лиц». Начиная строительство сети в МКД операторы не знают всех потенциальных абонентов, что в свою очередь может классифицироваться, как оказание услуг неопределенному кругу лиц. Что дает возможность толкования и применения закона на усмотрение управляющей компании либо суда в дальнейшем.
- 10). Пунктом 3 и 4 законопроекта вводится понятие «удовлетворение потребностей собственников помещений в связи и информации». Но нет нигде указания на то, чем данная потребность подтверждается.

В связи с этим предлагаем пункт 3 законопроекта изложить в следующей редакции «часть 1 статьи 137 дополнить пунктом 8 следующего содержания: использовать общее имущество в многоквартирном доме для оказания операторам связи услуг по размещению средств и сетей электросвязи в целях удовлетворения потребностей собственников помещений в связи и информации, если иное не установлено решением собственников помещений в многоквартирном доме. Наличие потребности собственников помещений в связи и информации подтверждается путем предоставления заявки и/или заключенного договора на оказание услуг связи хотя бы одним из собственников общего имущества в многоквартирном доме».

- 11). Статью 161 предлагается дополнить частью 2.4 в которой определено, что при уклонении от заключения договора оператор связи вправе обратиться в Арбитражный суд. При этом считаем целесообразным указать срок (с момента обращения оператора связи) по истечению которого будет презюмироваться, что управляющая организация уклоняется от заключения договора и без соблюдения претензионного порядка можно обратиться в суд.

Помимо изложенного необходимо отметить следующее.

Использование общего имущества многоквартирного жилого дома в различных целях имеет определенные особенности и различное правовое регулирование, в частности, такие особенности имеются при использовании общего имущества многоквартирного дома в целях размещения телекоммуникационного оборудования операторами связи, оказывающими услуги связи собственникам помещений этого дома.

Согласно [п. 1 ст. 44](#) Федерального закона от 07.07.2003 N 126-ФЗ "О связи" (далее - Федеральный закон N 126-ФЗ) услуги связи оказываются операторами связи пользователям услуг связи на основании договора об оказании услуг связи, заключаемого в соответствии с гражданским законодательством и правилами оказания услуг 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](#) Федерального закона N 126-ФЗ).

Размещение оборудования связи в многоквартирном доме с целью оказания услуг связи собственникам жилых помещений на основании заключенных с ними договоров необходимо непосредственно для собственников помещений, а не иных лиц, соответственно, в данном случае оператор связи не использует общедомовое имущество в предпринимательской деятельности.

Каждый из собственников помещений в многоквартирном доме вправе пользоваться общим имуществом, в том числе для целей размещения на нем телекоммуникационного оборудования, которое необходимо для пользования данным собственником услугами связи выбранного этим собственником оператора связи и в спорном многоквартирном доме имеются собственники - абоненты, т.е. указанные собственники помещений реализовали свое право на пользование услугами связи путем заключения абонентских договоров с выбранным ими оператором связи, то есть оборудование связи смонтировано оператором связи с согласия собственников помещений, заключивших договоры на оказание услуг связи.

Следовательно, достаточным основанием для размещения на общем имуществе многоквартирного дома средств и сооружений связи является наличие заключенного с кем-либо из собственников помещений многоквартирного дома - абонентом договора на оказание соответствующих услуг связи.

Таким образом считаем оптимальным такое регулирование отношений операторов связи, собственником помещений МКД и лиц, управляющих МКД, при котором оборудование и линии связи операторов связи, предоставляющих услуги связи собственникам помещений в МКД размещается без решения общего собрания собственников, а операторы связи лишь возмещают затраты на это размещение (электроэнергия и т.д.) на основании соглашений о возмещении затрат.

3. Комментарии Ассоциации «РОСТЕЛЕСЕТЬ» на законопроект, подготовленный Минкомсвязи:

- 1). Сроки, которые указаны в ч.7 ст.6 ФЗ «О связи» (не ранее чем через 30 дней и не позднее чем через 60 дней со дня размещения сообщения о поступившем требовании оператора связи о заключении с ним указанного договора) могут повлечь нарушение сроков операторов связи о предоставлении технической возможности оказания услуг.

«7. В случае, если в порядке, предусмотренном абзацем пятым пункта 6 настоящей статьи, общим собранием собственников не принято решение об отказе оператору связи в заключении с ним договора об организации доступа пользователей к услугам электросвязи, договор об организации доступа пользователей к услугам электросвязи подлежит заключению не ранее, чем по истечении тридцати дней и не позднее, чем по истечении шестидесяти дней со дня размещения сообщения о поступившем требовании оператора связи о заключении с ним указанного договора».

Правила оказания телематических услуг связи, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 10.09.2007 N 575:

«19. Оператор связи в срок, не превышающий 30 дней с даты регистрации заявления, осуществляет проверку наличия технической возможности для предоставления доступа к сети передачи данных. При ее наличии оператор связи заключает с заявителем договор».

Поэтому предлагаем или уменьшить сроки, указанные в проекте или изменить сроки проверки оператором связи наличия тех.возможности в правилах оказания услуг связи.

- 2). Предлагаем предусмотреть ответственность лица, которое обязано разместить сообщение о заключении договора или об отказе в заключении договора оператором связи, во избежание злоупотреблений должностным положением.
- 3). Изменения в Градостроительный [кодекс](#) Российской Федерации:
«91) перечень мероприятий по обеспечению многоквартирного жилого дома сетями связи (сети проводного вещания, сети телефонной связи (за исключением сетей подвижной радиосвязи, сетей подвижной радиотелефонной связи и сетей

подвижной спутниковой радиосвязи) и/или передачи данных) для оказания услуг электросвязи».

Непонятно какой перечень мероприятий имеется ввиду. Предлагаем уточнить перечень.

- 4). В п. 7 законопроекта предлагается исчислять срок с момента размещения сообщения о поступившем требовании. При этом не определено, как и где должно размещаться сообщение. В настоящий момент управляющие компании размещают объявления о проведении общего собрания собственников путем их расклеивания на досках для объявлений, но в законопроекте не указано, что сообщение является уведомлением о проведении общего собрания. Таким образом, у оператора связи не будет документов, подтверждающих дату размещения и соответственно доказательств, подтверждающих нарушение УК сроков для заключения договора.
- 5). В законопроекте отсутствует указание на какие-либо ограничения по тарифам для управляющих компаний. В связи с этим, предлагаем уточнить порядок формирования тарифов.
- 6). Предлагаем обязать ТСЖ или управляющую компанию, с которой планируется заключение договора на оказание им услуг по размещению средств и сетей электросвязи, обеспечить доступ на технические этажи здания жилого дома, где размещено оборудование связи, принадлежащее оператору связи и используемое им для оказания услуг связи жильцам указанного жилого дома по заключённым с ними договорами об оказании услуг связи.
- 7). Предлагаем установить ответственность за необеспечение операторам связи доступа на технические этажи здания жилого дома, где размещено оборудование, в виде возмещения понесенных оператором связи убытков и уплаты штрафа в размере _____.
- 8). Проект предусматривает возможность расторжения договора об организации доступа пользователей к услугам электросвязи в случае принятия общим собранием собственников помещения.

Собственник (несколько собственников) имеющий/имеющие 66,6 % голосов и более фактически вправе диктовать остальным собственникам свой выбор оператора связи, вне зависимости от личных пожеланий/предпочтений и финансовых возможностей (относительно тарифов операторов связи) других собственников. Т.е. налицо поле для потенциального ограничения конкуренции и навязывания услуг конкретного оператора связи (один оператор связи предоставляет некие «преференции» такому «мажоритарному» собственнику (группе собственников), который своим решением расторгает договоры со всеми операторами связи кроме одного, нечистоплотного на руку) – потенциальное неявное нарушение прав потребителей.

Предлагаем установить конкретный перечень оснований для принятия общим собранием собственников решения договора об организации доступа пользователей к услугам электросвязи.

- 9). Предлагаем ввести регулирование порядка и размера возмещения затрат оператора связи на монтаж и демонтаж оборудования линий и оборудования связи при принятии общим собранием собственников помещений МКД решения о расторжении договора об организации доступа пользователей к услугам

электросвязи. По нашему мнению, соответствующее изменений необходимо внести в ст.6 ФЗ «О связи» и ЖК РФ.

Помимо изложенного необходимо отметить следующее.

Использование общего имущества многоквартирного жилого дома в различных целях имеет определенные особенности и различное правовое регулирование, в частности, такие особенности имеются при использовании общего имущества многоквартирного дома в целях размещения телекоммуникационного оборудования операторами связи, оказывающими услуги связи собственникам помещений этого дома.

Согласно [п. 1 ст. 44](#) Федерального закона от 07.07.2003 N 126-ФЗ "О связи" (далее - Федеральный закон N 126-ФЗ) услуги связи оказываются операторами связи пользователям услуг связи на основании договора об оказании услуг связи, заключаемого в соответствии с гражданским законодательством и правилами оказания услуг 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](#) Федерального закона N 126-ФЗ).

Размещение оборудования связи в многоквартирном доме с целью оказания услуг связи собственникам жилых помещений на основании заключенных с ними договоров необходимо непосредственно для собственников помещений, а не иных лиц, соответственно, в данном случае оператор связи не использует общедомовое имущество в предпринимательской деятельности.

Каждый из собственников помещений в многоквартирном доме вправе пользоваться общим имуществом, в том числе для целей размещения на нем телекоммуникационного оборудования, которое необходимо для пользования данным собственником услугами связи выбранного этим собственником оператора связи и в спорном многоквартирном доме имеются собственники - абоненты, т.е. указанные собственники помещений реализовали свое право на пользование услугами связи путем заключения абонентских договоров с выбранным ими оператором связи, то есть оборудование связи смонтировано оператором связи с согласия собственников помещений, заключивших договоры на оказание услуг связи.

Следовательно, достаточным основанием для размещения на общем имуществе многоквартирного дома средств и сооружений связи является наличие заключенного с кем-либо из собственников помещений многоквартирного дома - абонентом договора на оказание соответствующих услуг связи.

Таким образом считаем оптимальным такое регулирование отношений операторов связи, собственником помещений МКД и лиц, управляющих МКД, при котором оборудование и линии связи операторов связи, предоставляющих услуги связи собственникам помещений в МКД размещается без решения общего собрания собственников, а операторы связи лишь возмещают затраты на это размещение (электроэнергия и т.д.) на основании соглашений о возмещении затрат.