

ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Б.Красная, 15/9, г.Казань, 420111



ТАТАРСТАН
РЕСПУБЛИКАСЫНЫҢ
ДӘҮЛӘТ
ТОРАК ИНСПЕКЦИЯСЕ

Б.Красная ур. 15/9, Казан шәһәре, 420111

тел/факс. 236-91-44. E-mail: tatgi@tatar.ru, сайт: www.gji.tatarstan.ru

№ _____
На № _____ от _____

Руководителям организаций,
управляющих
многоквартирными домами
(по списку)

В Государственную жилищную инспекцию Республики Татарстан (далее-ГЖИ РТ) поступило обращение ОАО «Таттелеком» по вопросу правомерности действий организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, по ограничению доступа сотрудников связи в помещения многоквартирных домов, где расположены сети и оборудование связи, а также по понуждению такими организациями ОАО «Таттелеком» к заключению договоров аренды.

В связи с этим сообщаем следующее.

В соответствии со ст.36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в т.ч. чердаки и подвалы.

В силу **пп. 1, 3, 3.1 п. 2 ст. 44** ЖК РФ принятие решений об условиях пользования третьими лицами общим имуществом, в том числе о размере платы за пользование таким имуществом, а также об определении лиц, которые от имени собственников помещений уполномочены заключать договоры об использовании общего имущества, отнесено к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (данные решения могут быть приняты более чем 2/3 голосов всех собственников помещений - **п. 1 ст. 46** ЖК РФ).

Согласно **п.3 ст.6** ЖК РФ в жилищных отношениях, возникших до введения в действие акта жилищного законодательства, данный акт применяется к жилищным правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

В связи с указанным, монтаж оборудования и сетей связи, произведенный до введения в действие ЖК РФ, по мнению ГЖИ РТ, не исключает обязательность применения указанной правовой нормы.

Таким образом, в случае отсутствия соответствующего решения собственников многоквартирного дома о пользовании ОАО «Таттелеком» за плату общим имуществом собственников многоквартирного дома и о наделении управляющих компаний полномочиями по заключению от имени собственников договоров об использовании общего имущества собственников многоквартирного дома, требования управляющей организации о заключении договоров аренды с операторами связи являются неправомерными.

По вопросу ограничения доступа сотрудников связи в помещения многоквартирных домов, где расположены сети и оборудование связи, сообщаем.

В соответствии с ч.2 ст.162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны собственников в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном 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.

Требования к порядку обслуживания и ремонта жилищного фонда определены Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 г. №170 (далее - Правила).

В соответствии с п.5.6.24 указанных Правил управляющие компании обязаны обеспечить допуск работников предприятий связи на крыши и чердачные помещения многоквартирных домов. Следует отметить, что выполнение сотрудников управляющих компаний данных действий на возмездной основе законодательством не предусмотрено.

Таким образом, такие действия управляющих компаний являются неправомерными.

Кроме того, действия управляющей компании по ограничению доступа к сетям связи и оборудованию препятствует ОАО «Таттелеком» к своевременному устранению неисправностей на абонентской линии, что приводит к ущемлению интересов как операторов связи, так и абонентов. Вместе с тем организации, осуществляющие управление многоквартирными

домами, занимают доминирующее положение на рынке управления соответствующими многоквартирными домами.

При этом, согласно ч. 1 ст. 10 Федерального закона о защите конкуренции от 26.07.2006г. №135-ФЗ, запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирующее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц.

Согласно Постановлению Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 N 30 "О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства" злоупотреблением доминирующим положением является как наличие, так и угроза недопущения, ограничения, устранения конкуренции или ущемления интересов других лиц.

Таким образом, вышеуказанные действия организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, являются нарушением антимонопольного законодательства и влекут за собой административную ответственность в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях. Вышеуказанная позиция подтверждается судебной практикой (ФАС Поволжского округа Постановление от 22 апреля 2010г. по делу №А57-17007/2009, ФАС Западно-сибирского округа Постановление от 19 апреля 2012 г. по делу №А75-5016/2011).

Учитывая вышеизложенное, ГЖИ РТ уведомляет Вас о недопущении и (или) устранении указанных нарушений.

Дополнительно сообщаем, что в случае поступления в ГЖИ РТ достаточных данных, указанных на наличие в действиях (бездействии) организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, указанных нарушений, ГЖИ РТ будут приняты соответствующие меры административного характера.

Начальник

С.А. Крайнов

О.В.Федорова
590-28-49

Лист согласования

Тип согласования: **последовательное**

№	ФИО	Срок согласования	Результат согласования	Замечания
1	Крайнов С.А.		 Подписано 25.03.2015 - 17:16	-