Работа ТСЖ/ЖСК с провайдерами Интернет и TB

При реализации проекта "Центр поддержки собственников жилья и некоммерческих жилищных объединений"



https://gkhkontrol26.ru/

Список проведенных мероприятий в рамках проекта (вебинары)

✓ 10.02.2022 г. — вебинар для представителей некоммерческих жилищных объединений на тему «Работа с должниками за ЖКУ_ досудебная, судебная, исполнение судебных актов» (подробнее о мероприятии — СРОО ЖКХ-Контроль рассказали про требования к работе с должниками для ТСЖ/ЖСК). Видеозапись вебинара доступна по ссылке.

отсутствие кабель каналов, хаотичное размещение проводов;

оплата за пользование общим имуществом.



- ч. 4 ст. 36 ЖК РФ объекты общего имуществом могут передаваться в пользование третьим лицам на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД;
- провайдер вправе осуществлять размещение своего оборудования в зданиях по договору с собственниками, а собственник здания, на котором размещается оборудование вправе требовать от оператора соразмерную плату за пользование имуществом (ч. 3 ст. 6 ФЗ от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи», далее Закон о связи).

- согласно п. 5.6.24. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» организация по обслуживанию жилищного фонда обязана, среди прочего, обеспечивать беспрепятственный допуск работников предприятий связи на крыши и чердачные помещения; а также обеспечивать безопасные входы и выходы на крыши к радиостойкам, через чердачные помещения, слуховые окна, люки;
 - право на информацию (Каждый имеет право свободно искать, получать, передавать, производить и распространять информацию любым законным способом). Ст. 29 Конституции РФ.

1. Маркировка сетей.

- все компоненты кабельных систем, расположенных в помещениях общего пользования, общественных помещениях, технических помещениях и технических этажах должны быть маркированы таким образом, чтобы можно было однозначно определить владельца и назначение кабельной системы (п. 6.7 ГОСТ Р 58467-2019);
- маркировка должна выполняться двумя методами надежным креплением отдельных меток к элементу или нанесением маркировки непосредственно на элемент. Правила маркировки приведены в пункте 9.8 ГОСТ Р 53246-2008;
- граница эксплуатационной ответственности владельца кабельной системы многоквартирного жилого здания заканчивается на точке ввода кабеля в квартиру (п. 4.12 ГОСТ Р 58467-2019).

2. Прокладка только в кабель-каналах.

Прокладку абонентских сетей в жилых зданиях от этажных шкафов до квартиры следует предусматривать в электротехнических коробах, плинтусах или каналах строительных конструкций, при этом число каналов в коробах и плинтусах должно быть не менее двух (п. 7.3.7 СП 134.13330.2012);

Исключение! Открытую прокладку кабелей и проводов по внутренним стенам необходимо выполнять на высоте не менее 2,3 м от пола и 0,1 м от потолка (п. 7.3.3. СП 134.13330.2012);

В договорах о размещении оборудования было закреплена обязанность провайдера осуществлять свою деятельность в соответствии с условиями лицензий, выданных уполномоченными органами, ГОСТов, СНиПов, технических условий, санитарных и иных норм, регламентирующих деятельность оператора, ведомственных норм технологического проектирования, строительных норм, правил технической эксплуатации, взрыво- и пожаробезопасности, техники безопасности, а также приказами, указаниями и другими нормативными документами, предусмотренными действующим законодательством РФ.



дело № A12-26034/2021

Условия в договоре:

- для обеспечения сохранности оборудования, установленного на объектах жилфонда, устанавливать данное оборудование в металлических шкафах и ящиках закрываемых на замок. Оборудование должно иметь маркировку с указанием номера (ов) телефона оператора;
- прокладка линий связи от слаботочных стояков до каждого помещения абонентов должна выполняться посредством использования перфорированных кабельных коробов. Не проложенные в короба телекоммуникационные кабельные линии должны быть упорядочены и закреплены без провисания;
- обеспечивать безопасное функционирование установленного оборудования, содержать его в надлежащем техническом и эстетическом состоянии. Не допускать наличия на оборудовании повреждений в виде надрывов, а также иных повреждений.

ГЖИ провела проверку организации и установила, что

- система электроснабжения в подъезде № 2 находится в ненадлежащем техническом состоянии;
- выявлены участки монтажа по временной схеме;
- электрические провода местами соединены на скрутках, не изолированы и оголены;
- выявлены участки провисания слаботочных систем.

Выдано предписание об устранении нарушений.

Суд решил:

Возложить на акционерное общество «ЭР-Телеком Холдинг» обязанность привести линии связи и оборудование связи в надлежащее техническое состояние в соответствии со Сводом правил СП 134.13330.2012, ГОСТ Р 53246-2008, заключенным договором в подъезде № 2 дома №2 по ул. Невская на 5-м этаже около кв. 26; между 4-м и 5-м этажом, на 3-м этаже около кв. 18; между 3-м и 2-м этажом, на 2-м этаже около кв. 15; между 1-м и 2-м этажом. В целях идентификации линий связи произвести их маркировку и обозначения с фирменным логотипом в соответствии с п. 9.4.2. и п. 9.8. ГОСТ Р 53246-2008, π. 6.7 ГОСТ P 58467-2019.

Возложить на публичное акционерное общество «Вымпел-Коммуникации» обязанность привести линии связи и оборудование связи в надлежащее техническое состояние в соответствии со Сводом правил СП 134.13330.2012, ГОСТ Р 53246-2008, заключенным договором в подъезде № 2 дома №2 по ул. Невская на 5-м этаже между кв. 26 и кв. 27; между 4-м и 5-м этажом, между 3-м и 4-м этажом, на 3-м этаже. В целях идентификации линий связи произвести их маркировку и обозначения с фирменным логотипом в соответствии с п. 9.4.2. и п. 9.8. ГОСТ Р 53246-2008, п. 6.7 ГОСТ Р 58467-2019.

ТСЖ обратилось в суд с требованиями:

обязать Публичное акционерное общество «Вымпелком» (ОГРН 1027700166636, ИНН 7713076301) привести оборудование связи в надлежащее техническое состояние В виде устранения провисания на 1, 2, 3, 4, 5 этаже подъезда 1, 2, 3, 4 расположенного по адресу: г. Пермь, ул. Крупской, дом №82 следующим образом: параллельно архитектурным линиям проложить кабели в плинтусах и кабель-каналах (с числом менее двух), закрепив скрепами на участках каналов не вертикальной прокладки через 350 мм., на участках вертикальной прокладки – через 500 мм., при изменении направления оси трассы – в 100 мм от центра поворота в обе стороны; на 4 этаже 2-го подъезда, на 2,3,4,5 этаже 1-го подъезда, на 2-м и 5- м этаже 4-го подъезда перенести проложенные кабели на высоту не менее 2,3 м от пола и 0,1 м от потолка.



дело № А50-27939/19

Суд отказал ТСЖ в требованиях, так как операторы связи в целях оказания услуг связи абонентам используют оптический кабель для передачи оптического/светового сигнала, который не относится к электрооборудованию.



дело № A76-868/2021

Оптический кабель (ОК) - кабельное изделие, содержащее оптические волокна, объединенные в единую конструкцию, обеспечивающую передачу световых сигналов в заданных условиях эксплуатации.

Провайдер, оказывающий услуги связи жильцам МКД и размещающий на общем имуществе МКД свое оборудование, необходимое для оказания этих услуг, обязан вносить плату за пользование общим имуществом, размер которой утвержден общим собранием собственников помещений в МКД (Определение Верховного Суда Российской Федерации от 7 августа 2019 г. № 306-ЭС19-12137, Определение ВС РФ от 26 июля 2019 г. № 306-ЭС19-11513 и определение ВС РФ от 26 июля 2019 г. № 309-ЭС19-11038).

Во всех случаях суды нижестоящих инстанций взыскали с провайдеров сумму неосновательного обогащения, возникшего в результате размещения оборудования на общем имуществе МКД, а также задолженности за использование электроэнергии:

- провайдеры во всех случаях используют общее имущество собственников МКД для размещения специального оборудования (кабельные сети телевидения и Интернета, коммутаторы, конвертеры, силовые кабели и т. п.),
- используют они его без заключения соответствующего договора и без оплаты пользования;
- собственники дома не принимали решений о предоставлении провайдеру общего имущества в безвозмездное пользование;

- зато общим собранием собственников помещений МКД приняты решения о возмездном использовании общего имущества МКД операторами связи, рекламодателями, установлен размер платы за размещение на общем имуществе оборудования и сооружения;
- данные решения не были признаны недействительными;
- провайдеры не доказали, что установленный на ОСС размер платы за пользование общим имуществом МКД является несоразмерным;
- а заключение договора об оказании услуг связи с отдельным абонентом собственником помещения в многоквартирном доме не является правовым основанием для пользования ответчиком общим имуществом многоквартирного дома и не освобождает его от внесения платы за такое пользование (правовая позиция выражена в п. 37 Обзора судебной практики ВС РФ № 3 (2018), утв. Президиумом ВС РФ 14 ноября 2018 г.).

Между ТСЖ и Ростелекомом был заключен договор о размещении оборудования связи.



В соответствии с пунктом 3.1 Договора стоимость услуг составляет шестьсот рублей 00 копеек в месяц.

Дело № А45-15828/2013

ТСЖ направлено Ростелекому письмо с приложением дополнительного соглашения об установлении ежемесячной платы в размере 5 000 рублей, мотивированное инфляционными процессами.

gkhkontrol26.ru +7 919 737 87 76 7 928 304 74 85

После отказа в подписании дополнительного соглашения, ТСЖ направило претензию о том, что собственники помещений не поручали заключить договор председателя Правления ТСЖ, в связи с чем просило освободить конструктивные элементы здания от имущества Ростелекома.

В ответ Ростелеком ответил отказом и попросил экономически обосновать предложенный тариф ТСЖ.

ТСЖ сообщило, что по стоимости решают собственники.

В дальнейшем ТСЖ провело общее собрание собственников и утвердили размер оплаты за пользование Ростелекомом общего имущества 4000 руб./ежемесячно.

Ростелеком обратился в ФАС с жалобой.

Согласно протоколу заседания Комиссии Новосибирского УФАС России на вопросы членов Комиссии об экономическом обосновании установленной цены в размере 4 000 рублей ТСЖ пояснило, что сумма установлена жильцами дома и это соразмерно оплате за содержание общего имущества.

УФАС сделало вывод, что имеет место быть понуждение оператора связи к заключению договоров на оказание услуг по размещению оборудования по экономически необоснованной цене.

ФАС указал, что:

- ТСЖ ограничивает доступ оператора связи к своему оборудованию в МКД;
- ТСЖ нарушает не только права оператора связи, но и права и законные интересы собственника помещения, заключившего договор с оператором связи на оказание ему услуг связи;
- действия ТСЖ влекут за собой увеличение расходов операторов связи и как следствие повышение тарифов за услуги связи.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.07.2006 № 1812/06, антимонопольный орган не вправе вмешиваться в отношения сторон, если они носят гражданско-правовой характер и могут быть разрешены по требованию одной из сторон в судебном порядке.

Размер платы за размещение оборудования связи не подлежит государственному регулированию и должен определяться по соглашению сторон, в связи с чем несогласие Ростелекома с увеличением товариществом платы за размещение оборудования свидетельствует о наличии гражданско-правового спора.

gkhkontrol26.ru +7 919 737 87 76 7 928 304 74 85