Как провайдеру получить доступ в жилые дома: ФАС, суд или общее собрание собственников



Чтобы разместить оборудование для оказания услуг связи в жилом доме, каждый интернет-провайдер обращается в УК или ТСЖ, которые управляют и эксплуатируют МКД. Так быстрее и проще. Как показывает практика именно УК или ТСЖ, минуя мнение собственников МКД и закон РФ, становится "высшей инстанцией", которая выбирает, какому провайдеру работать, а какому нет.

В большинстве случаев вопрос решается достаточно быстро и мирно, и оператор получает доступ в дом. Но иногда уровень "симпатии" к оператору связи зависит от цены за размещение оборудования в МКД, соответственно это влияет на тарифы для конечного потребителя. Те провайдеры, которые знают, что нет закона, дающего УК право требовать деньги за размещение оборудования с интернет-провайдера, отказываются платить "дань", в итоге договориться не получается.

В современных реалиях при такой конфликтной ситуации провайдер может выбрать один из трех законных способов получения доступа в жилые дома для размещения оборудования:

1. Получение согласия на размещение у 1 жильца-собственника квартиры и обращение в ФАС с заявлением о нарушении антимонопольного законодательства,
2. Обращение в Арбитражный суд с иском об устранении препятствий пользования имуществом,
3. Согласование при помощи общего очного или заочного собрания жильцов дома.

Условия равные для всех



Выбирая правильный метод, оператору лучше следовать нормативным актам. Если разобраться в иерархии правовых документов, то мы увидим, что первое место занимает Конституция РФ, за ней следуют законы о поправках в Конституцию РФ и Федеральные конституционные законы, а следом идет интересующая нас ступень ФЗ РФ.

К ней как раз и относится Жилищный Кодекс РФ, где описана процедура распоряжения общим имуществом и передача в пользование третьим лицам общего имущества МКД.

Именно так удастся избежать ситуаций, связанных как с монополией в МКД, так и с огромным числом

провайдеров, когда в условиях неограниченной конкуренцией зарабатывать невозможно.

> Получается, что постановления Правительства РФ или предписания ФАС не являются весомым аргументом для УК и носят рекомендательный характер.

Поэтому у УК есть все основания ссылаться на ЖК РФ и без разрешения собственников не пускать никаких провайдеров. Из чего следует, что гарантом нахождения оборудования провайдера в МКД является согласие 2/3 собственников дома. Это касается и размещения "трубостоек", которые без разрешения устанавливают операторы связи, принося, тем самым неудобства жильцам дома.

И для УК, и для оператора связи важно действовать в рамках закона. Так первым удастся избежать больших штрафов, а вторым – узаконить свое оборудования в МКД и в случае смены УК остаться в МКД на прежних условиях.

Пример из практики провайдера

Пример сложной ситуации произошел в Московской области, где действия провайдера, который организовал отдел согласования для устранения монополизации на рынке по одному из районов города, привлекли внимание не только жителей этого города, но высокопоставленных лиц области.

Администрация района заинтересовалась сложившейся ситуацией, пригласила за стол переговоров представителей управляющей компаний и представителей оператора связи, при этом предложила курировать вопрос таким образом:

1. Контролировать диалог между провайдером и УК,
2. Организовать, совместно с УК, новое собрание, где в повестку дня включить доступ всем провайдерам города.

Теперь у УК появился выбор: пустить только одного провайдера, тем самым для "своего провайдера" оставить еще более менее благоприятные условия, или пустить всех, и тогда "свой провайдер" превратится в аутсайдера рынка.

Почему лучше выбрать согласование при помощи собрания собственников

"Подводные камни", о которых нужно помнить провайдеру, выбирая способ получения доступа:

- **Затягивание сроков** – процедура судов и получения постановления ФАС может затянуться на длительный срок. А чем быстрее провайдер займет место в новостройках, тем выше шансы у него иметь больше долю абонентов, даже спустя время. Через общие собрания собственников это можно провести очень быстро – вся процедура занимает от 21 дня.
- **Риски невыполнения, опротестования и признания решений недействительными** – даже если суд и признает законность действий оператора, УК может и не выполнить решения, и большие штрафы не помогут в решении ситуации. Есть примеры, когда УК приписывали штрафы в размере 300-400 тыс. руб, она их оплачивала из собственных доходов благодаря "помощи" провайдера, чьи интересы лоббировались. Кроме того, любой из собственников может поднять вопрос, на каком основании появился этот провайдер, собрать общее собрание собственников и принять решения по демонтажу оборудования провайдера (таких примеров масса).
- **Риск принятия решения не в пользу провайдера** . К сожалению, в наших реалиях клиенты нам рассказывали ситуации, когда она доходили до очень высокого уровня в попытке решить вопрос, но у них ничего не получилось. Были варианты с длительным судом, апелляцией и потом решением не в пользу провайдера.

Дополнительный положительный эффект для провайдера

Кроме полностью законного результата в виде доступа в жилой дом провайдер получает дополнительный эффект:

- **"Сарафанное радио"**, активно срабатывающее на фоне недовольства монополистом,
- **Дополнительная реклама** провайдера благодаря объявлениям, освещению ситуации в местных СМИ, поквартирного обхода,
- **Получение контактной информации** потенциальных абонентов для последующего обзвона – данные остаются на анкетах и заявлениях, собираемых агентами на стадии заочного согласования.

В результате по опыту наших проектов по согласованию после проведения заочного этапа общего голосования и получения доступа к новому провайдеру только в течение первых нескольких месяцев подключается около 30% жителей дома, предварительно "разогретых" процедурой голосования.

Подведя итог, вкладываться в согласование просто необходимо, ведь не зря крупные провайдеры, не испытывающие проблем с доступом в МКД, закладывают расходы на согласование при строительстве сети. Подробнее о процедуре согласования можно почитать здесь и здесь.

P.S. Мы не утверждаем, что способ согласования, который используем мы – единственный. Но он самый надежный в том случае, когда у провайдера сложилась сложная, конфликтная ситуация с УК, жесткая конкуренция на рынке. Часто к нам обращаются провайдеры, которые перепробовали другие способы, но не сдвинулись с мертвой точки.

Рынок меняется. То, что применимо в одном регионе, может не сработать в другом, поэтому призываем всех провайдеров воспринимать нашу информацию, как еще один законный способ доступа в жилые дома, и принимать решение, исходя из собственных расчетов и знания региона.

P.P.S. В данный момент рассматриваются поправки Минкомсвязи в закон "О связи" и Жилищный кодекс, разрешающие оператору работать в доме при наличии договора хотя бы с одним из жильцов и упрощающие доступ фиксированных операторов в жилые дома Однако до тех пор пока изменения в законы не будут приняты и не вступят в действие, в сложных конфликтных ситуациях согласование лучше проводить, как и раньше.