Право прохода

ФАС попыталась поставить точку в споре операторов и домовладельцев. Получилось многоточие.

Московское отделение Федеральной антимонопольной службы приняло историческое решение: Русской риэлтерской компании было запрещено ограничивать доступ операторам связи к объектам принадлежащей ей коммерческой недвижимости. Спор разгорелся из-за бизнес-центра «Авилон-плаза», куда РРК, заключившая эксклюзивные договоры с компаниями «Реккон-Д» и «Арктел», в течение трех лет не впускала оператора «Атлант-Телеком». ФАС нашла действия РРК, «Реккона-Д» и «Арктела» нарушающими закон «О конкуренции» и предписала впредь препятствий операторам, желающим обслуживать арендаторов, не чинить.

Истории конфликтов такого рода уже много лет. Понятно, что в советские времена с решением вопроса о прокладке коммуникаций через тот или иной объект недвижимости, особых проблем не возникало: и у недвижимости, и у проходящего через него кабеля был, в конечном итоге, один и тот же хозяин, - государство. Однако со сменой общественно-политической формации то и дело стали возникать конфликты. Владельцы недвижимости или должностные лица, ею управляющие, то и дело отказывали операторам в прокладке кабеля через подведомственную им территорию. Иногда потому, что уже заключили эксклюзивный договор с другим оператором, предоставлявшим услуги по монопольно высоким ценам, и получали от него комиссионные. Иногда – банально вымогая взятку. Операторы, что греха таить, такие взятки периодически платили, - если, конечно, это было экономически оправданным, но аппетиты мелкой сошки, сидящей «на печати», нередко выходили за всяческие разумные рамки. Компании, владеющие и управляющие крупными бизнес-центрами, нередко создавали собственных карманных операторов, которым поручали монопольное обслуживание арендаторов, - таких микропровайдеров в одной только Москве до сих пор работает несколько десятков. Наконец, случалось немало анекдотических ситуаций, когда какой-нибудь старпер из ЖЭКа или ДЭЗа отказывал просто потому, что не желал связываться с лишними хлопотами, и взяток при этом не брал.

Долго так продолжаться не могло, и принятый в 1995 г. федеральный закон «О связи» эту проблему решал, по крайней мере, на бумаге. В ст.23 «Использование земель при проведении работ по развитию сетей связи» содержалось довольно жесткое положение: «Собственники, землепользователи, в том числе арендаторы, вправе отказать предприятиям связи в производстве указанных работ только по основаниям, предусмотренным законами и иными правовыми актами, принимаемыми в Российской Федерации». Иначе говоря, ни наличие на подведомственной территории других операторов, уже предоставляющих там услуги, ни решение собственника здания или начальника ДЕЗа в качестве основания для отказа не годились.

На практике этот пункт закона работал весьма и весьма плохо хотя бы потому, что владельцы коммерческой недвижимости и управляющие компании понятия не имели о самом его существовании. Закон «О связи» интересовал их примерно в той же степени, что и закон «О пчеловодстве». И операторы, обращающиеся с запросами на прокладку кабеля, то и дело получали отказы, причем апелляции к закону помогали довольно слабо. Однако на рубеже 90-х и 2000-х, тем не менее, была выработана технология решения проблемы, обычно дававшая неплохие результаты. Оператор еще до обращения к владельцу здания или в управляющую организацию заключал абонентские договоры с расположенными там и желающими подключиться юридическими и физическими лицами. Чем больше таких договоров заключалось, и чем существеннее была указанная в них абонплата, тем выше были шансы на успех. После того, как на письменный запрос о прокладке коммуникаций следовал письменный же отказ, мотивированный нежеланием левой задней пятки начальника, - составлялось исковое заявление. В котором говорилось, что в связи с незаконными действиями администрации, препятствующей деятельности оператора, последний несет ежемесячный урон в размере $$$ недополученного дохода (копии заключенных абонентских договоров на эту сумму прилагаются), каковой и предлагается взыскать с ответчика.

До суда, как правило, дела не доходило. При знакомстве с исковым заявлением администрация, обнаружив, что она, похоже, «попала на бабки», причем сумма автоматически увеличивается каждый месяц, предпочитала пойти на мировую и прокладку коммуникаций разрешить. И если с бизнес-центрами, где цена вопроса о монополии бывала весьма высокой, а владельцы располагали собственными юристами, случалось по-всякому, - то вот в жилом секторе эта методика выстреливала на ура. Работающие по найму начальники ДЕЗов и чиновники районных управ обычно предпочитали не связываться, если, конечно, у них не было собственных коммерческих интересов. Однако ничто хорошее не длится вечно. Новый закон «О связи», вступивший в силу с 1 января 2004 г. и действующий ныне, содержит куда как более мягкую формулировку, в соответствии с которой между владельцами земель, зданий и сооружений с одной стороны, и операторами связи с другой, устанавливаются договорные отношения, а оснований потребовать от собственника пропустить кабель через свою территорию у оператора попросту нет. Почему подход законодателей изменился столь разительно, - дело темное. Однако все проблемы, хоть как-то разруливавшиеся при помощи предыдущего закона, вновь встали перед операторами в полный рост, даром , что в тексте то и дело говорится о поощрении конкуренции на рынке связи.

Крупные компании завели в своем составе целые департаменты, занимающиеся договорной работой, тесно сопряженной с раздачей взяток: коррупционная емкость процесса оказалась чудовищной, но решить проблемы удавалось не всегда. Так, серьезное отставание темпов подключения «Корбины Телеком» (ныне входит в состав «ВымпелКома») от ранее объявленных планов Александр Малис объяснял именно противодействием чиновников, не дававших разрешений войти в целые городские районы. И если заключение договора с целой районной управой оказывалось задачей не всегда простой, но, как правило, решаемой, то никому не подвластные ТСЖ стали для операторов настоящей головной болью, а бизнес-центры и вовсе превратились в неприступные крепости, извлекающие максимум профита из своего монопольного положения. Так, еще буквально пару лет назад в одном из офисных центров на Тверской интернет-канал с пропускной способностью 64 Кбит/с обходился арендаторам в $2000/мес, и они платили ввиду отсутствия альтернативы. Одно время на роль спасителей стали претендовать операторы, предоставляющие беспроводной доступ по технологии WiMax, казалось, что для радиоволн преград нет, и арендаторы бизнес-центров могут вздохнуть спокойно. Однако, судя по появившимся в продаже глушилкам соответствующих диапазонов, у владельцев коммерческой недвижимости нашелся свой хитрый болт с левой резьбой.

И если крупные операторы сталкиваются с периодическими трудностями, то небольшие провайдеры, располагающие значительно меньшими административными и финансовыми возможностями, подчас и вовсе попадают в столь бедственное положение, что дело доходит до уличных пикетов и митингов, которые, правда, проблем не решают. Что дело дошло до ФАС вполне закономерно: фактически, единственный закон, на основании которого могут разрешаться подобные споры, это закон «О конкуренции». И, казалось бы, свежее решение ФАС создает прецедент и ставит точку. Однако, как показывает практика, чиновники с легкостью игнорируют предписания ФАС, невзирая на грозящие им за это административные штрафы. В случае с объектами коммерческой недвижимости деньги, стоящие на кону, столь велики, что арендодатели с легкостью могут пойти на уплату штрафов, продолжая при этом прежнюю политику. И проблема обеспечения права прохода операторов через объекты недвижимости вряд ли будет решена, пока не появятся первые судебные решения на эту тему.