

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...>,

рассмотрев дело № 08-174/2014 по признакам нарушения ООО «Альянс» (423452, РТ, г. Альметьевск, Проспект Габдуллы Тукая, д. 4, 81 ИНН 1644030380), ООО «Альянс-Плюс» (423450, РТ, г. Альметьевск, ул. Тельмана, д. 60 ИНН 1644030398) пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

в присутствии:

Ответчики:

(должностное лицо) ООО «Альянс» <...>;

(должностное лицо) ООО «Альянс-Плюс»;

Представитель ООО «Альянс» и ООО «Альянс-Плюс» по доверенности;

Заявители:

(должностное лицо) ООО «Виктория» <...>;

(должностное лицо) ООО «Домофон плюс» <...>;

Лицо, располагающее сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах:

(должностное лицо) ООО «Электросервисная компания плюс» <...>,

УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан (далее – Управление) поступило обращение ООО «Виктория» (423450, РТ, г. Альметьевск, ул. Строителей, д. 2; ИНН 1644045228) и ООО «Домофон плюс» (423450, РТ, г. Альметьевск, ул. Индустриальная, д. 1а; ИНН 1644043118) (далее - заявители) о проверке соблюдения антимонопольного законодательства по факту незаконной смены исполнителя обслуживания домофонных систем управляющими компаниями ООО «Альянс» и ООО «Альянс-Плюс» (далее - ответчики).

По итогам изучения представленных в адрес антимонопольного органа материалов и документов установлено, что заявители с 2009 года по договоренности с жителями многоквартирных домов произвели установку домофонных систем в ряде подъездов многоквартирных домов, расположенных в городе Альметьевск, в том числе в домах, находящихся в настоящее время под управлением управляющих компаний ООО «Альянс» и ООО «Альянс-Плюс». С

собственниками (жильцами) помещений, установивших квартирные аппараты, ООО «Виктория», ООО «Домофон плюс» были заключены индивидуальные договоры на обслуживание подъездных домофонов, в которых предусмотрен порядок обслуживания квартирного аппарата и домофонной системы, находящейся в пользовании жителей, а также размер и порядок оплаты за обслуживание домофонной системы.

В последующем заявители заключили агентские договоры с ООО «Единый расчетно-регистрационный центр» (далее – ООО «ЕРРЦ»), предметом которых является обязанность ООО «ЕРРЦ» за вознаграждение производить от имени и за счет заявителей первичный бухгалтерский учет в части начисления, обработки и контроля платежей потребителей за услуги, формировать необходимую для этого базу данных, изготавливать для передачи потребителям услуг единый платежный документ. Оплата за обслуживание домофонов была включена в общую квитанцию.

Однако, с мая 2013 года ООО «Виктория», ООО «Домофон плюс» перестали получать денежные средства, собранные ООО «ЕРРЦ» с жителей многоквартирных домов за обслуживание домофонов по договорам, заключенным между ООО «ЕРРЦ» и заявителями.

14 июня 2013 года ООО «ЕРРЦ» направило уведомление (Письмо №779) в адрес заявителей о том, что между управляющими компаниями ООО «Альянс», ООО «Альянс-Плюс» и ООО «Электросервисная компания плюс» заключены договоры на обслуживание домофонов в многоквартирных домах, управление которых осуществляется ответчиками.

При этом общих собраний о смене исполнителя услуг по домофонным системам не проводилось, договоры, заключенные с собственниками помещений с заявителями не расторгались, оборудование домофона, установленное в домах, под управлением ответчиков, является собственностью заявителей.

Домофонные системы, состоящие из домофонной станции, электромагнитного замка и блока коммутации, жителям многоквартирных домов, заключивших договоры на обслуживание домофонных систем с заявителями, в пользование не были переданы. Данное обстоятельство явилось основанием для заключения с жителями многоквартирных домов договоров на обслуживание подъездных домофонов.

В ходе рассмотрения дела № 08-174/2014 Комиссией Татарстанского УФАС России установлено следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 1 Федерального закона «О защите конкуренции» его целями являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно положениям статьи 4 Федерального закона для целей соответствующего правового регулирования значимы, в частности, следующие правовые понятия:

товар - объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая

финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот;

взаимозаменяемые товары - товары, которые могут быть сравнимы по их функциональному назначению, применению, качественным и техническим характеристикам, цене и другим параметрам таким образом, что приобретатель действительно заменяет или готов заменить один товар другим при потреблении (в том числе при потреблении в производственных целях);

товарный рынок - сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами;

конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке;

недобросовестная конкуренция - любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации (пункты 1, 3, 4, 7, 9).

В силу требований статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции» установлен запрет на недобросовестную конкуренцию, в том числе, на распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации (пункт 1 части 1), введение в заблуждение в отношении характера, способа и места производства, потребительских свойств, качества и количества товара или в отношении его производителей (пункт 2 части 1), некорректное сравнение хозяйствующим субъектом производимых или реализуемых им товаров с товарами, производимыми или реализуемыми другими хозяйствующими субъектами (пункт 3 части 1).

Системный анализ приведенных нормативных положений и официального толкования закона позволяет признать, что сфера применения Федерального закона «О защите конкуренции» ограничена определенным кругом общественных отношений. Нарушением антимонопольного законодательства являются не любые действия хозяйствующего субъекта, а только те, которые направлены на сохранение или укрепление своего положения на соответствующем товарном рынке с использованием запрещенных методов, наносящих ущерб конкурентам и (или) иным лицам.

В частности, для квалификации действий хозяйствующего субъекта как акта недобросовестной конкуренции необходимо установить совокупность квалифицирующих признаков, предусмотренных пунктом 9 статьи 4 Федерального

закона «О защите конкуренции», в частности: наличие конкурентных отношений между субъектами; при наличии конкурентных отношений совершение одним из хозяйствующих субъектов каких-либо действий, которые противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, направлены на приобретение преимуществ перед конкурентом, причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам-конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Таким образом, то или иное деяние в качестве акта недобросовестной конкуренции может быть квалифицировано в соответствии с пунктом 9 статьи 4, частью 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции», если оно противоречит законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, нарушает один из запретов, перечисленных в части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции», направлено на получение преимуществ перед другими лицами, стремящимися к тому же результату и может причинить убытки либо нанести ущерб деловой репутации другого хозяйствующего субъекта, стремящегося к тому же результату.

При отсутствии доказательств совершения действий, прямо не предусмотренных статьей 14 Федерального закона «О защите конкуренции», квалификация деяния в качестве акта недобросовестной конкуренции возможна лишь при наличии всех признаков таковой, сформулированных в пункте 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции».

Ранее, при рассмотрении Татарстанским УФАС России обращения заявителей на действия управляющих компаний было принято решение об отказе в возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Не согласившись с решением антимонопольного органа, заявители обратились в арбитражный суд. В обоснование своих доводов о недобросовестности ответчиков заявители сослались на нормы жилищного законодательства, в частности на то, что установка домофонных систем не была предусмотрена проектом при строительстве жилых домов и сдачи их в эксплуатацию, то есть в случае, если домофон предусмотрен проектом многоквартирного дома, он автоматически относится к составу общего имущества многоквартирного дома, в обратном случае, если домофон не предусмотрен проектом многоквартирного дома, но по факту установлен, то он на основании требований законодательства должен быть внесен в состав общего имущества многоквартирного дома общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, после чего управляющая организация могла заключить договор на эксплуатацию данного устройства с соответствующей организацией и только после этого обслуживание домофона, как технической составляющей, будет входить в перечень и стоимость работ по содержанию и ремонту общего имущества. Также заявители указали на то, что домофонное оборудование является их собственностью.

По результатам рассмотрения дела № А65-24196/2013, прошедшего первую, апелляционную и кассационную инстанции, суды пришли к выводу о том, что антимонопольный орган принял необоснованное и немотивированное решение об отказе в возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства, не в полной мере реализовав предоставленные ему полномочия, не выяснил и не дал

соответствующую оценку всем обстоятельствам, имеющим существенное значение для установления факта наличия или отсутствия в действиях ООО «Альянс» и ООО «Альянс-Плюс» и иных лиц признаков нарушения антимонопольного законодательства.

В частности, суды указали, что антимонопольным органом не дана оценка действиям управляющих компаний по заключению договора на обслуживание домофонного оборудования с иной организацией при наличии действующих прямых договоров между заявителями и жильцами без проведения соответствующего собрания или иной процедуры, из которой следовало бы прямое волеизъявление жильцов на смену обслуживающей организации, а также не дана оценка действиям управляющих организаций по направлению в ООО «ЕРРЦ» договора с ООО «Электросервисная компания плюс» и соответствующего сообщения в целях смены поставщика услуг, с которым будут проводиться расчеты по оказанной услуге.

По результатам изучения нормативной правовой базы, регламентирующей отношения, возникающие из фактов, изложенных в обращении заявителей, материалов дела и сложившейся судебной практики по рассмотрению аналогичных споров, Комиссией установлено следующее.

Согласно пункту 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, в состав которой входят, в том числе, автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с пунктом 8 указанных Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии. В соответствии с частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее – Жилищный кодекс), при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг или выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества.

1 апреля 2013 года с управляющими компаниями ООО «Альянс», ООО «Альянс-Плюс» и ООО «Электросервисная компания плюс» два договора на техническое обслуживание систем ограничения доступа (домофонов) входящих в состав общего домового имущества № 03-13 и № 06-14, в соответствии с данными договорами ООО «Электросервисная компания плюс» с 1 апреля 2013 года по настоящее время производится техническое обслуживание домофонов в многоквартирных домах.

Статьей 44 Жилищного кодекса установлено, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится и выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в

котором составляет не более чем шестнадцать; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран или изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 7 статьи 155 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищества собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

Из части 2 статьи 154 Жилищного кодекса следует, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, плату за коммунальные услуги.

В соответствии с частью 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – Гражданский кодекс) и частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механические, электрические, санитарно-технические и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Критериями отнесения того или иного инженерного оборудования к общему имуществу является его функциональное назначение, предполагающее его использование для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме, что также подтверждается правовой позицией Президиума ВАС РФ, выраженной в постановлении от 22.01.2013 № 10545/12.

Кроме того, Министерство регионального развития Российской Федерации рассмотрев обращение по вопросу разъяснения норм жилищного законодательства, в своем письме от 23.08.2010 № 30665-ИБ/14 сообщило следующее.

Домофон, как оборудование, находящееся в многоквартирном доме, и обслуживающее более одного помещения (квартиры), полностью отвечает признакам общего имущества в многоквартирном доме, указанным в части 1 статьи 36 Жилищного кодекса и в подпункте «д» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491. В соответствии со

статьей 36 Жилищного кодекса для решения вопроса об установлении домофона даже в одном подъезде необходимо уведомить всех собственников многоквартирного дома и получить их согласие путем проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Обслуживание домофона, как технической составляющей автоматически запирающегося устройства входной двери, входит в перечень и стоимость работ по содержанию общего имущества и является обязанностью управляющей организации. Управляющая организация обязана заключить договор на эксплуатацию данного устройства с соответствующей организацией. Предъявление собственнику к оплате стоимости такой дополнительной услуги, как «Обслуживание домофона», является необоснованным и незаконным.

На основании вышеприведенных норм права Комиссия приходит к выводу, что спорное домофонное оборудование, используемое для автоматического запираения дверей подъездов многоквартирного дома, является частью единых систем (автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома), конструктивным элементом инженерного оборудования многоэтажного дома, и как оборудование обслуживающее более одной квартиры отвечает признакам общего имущества в многоквартирном доме.

Таким образом, довод о недобросовестности ответчиков в части оснований законности оказания услуг по обслуживанию домофонных систем путем заключения с ООО «Электросервисная компания плюс» договоров на техническое обслуживание систем ограничения доступа (домофонов), входящих в состав общего домового имущества № 03-13 и № 06-14, несмотря на наличие прямых договоров, заключенных заявителями с жителями, не может быть признан Комиссией как действие, отвечающее признакам недобросовестной конкуренции, в частности, действия управляющих компаний ООО «Альянс» и ООО «Альянс-Плюс» не могут быть расценены как введение в заблуждение собственников помещений многоквартирных домов путем незаконной смены исполнителя по обслуживанию домофонных систем, так как фактически управляющие компании исполняли предусмотренную законодательством обязанность по обслуживанию домофона как технической составляющей автоматически запирающегося устройства входной двери, входящей в перечень и стоимость работ по содержанию общего имущества.

То есть, содержание домофонного оборудования, обслуживание и ремонт относится к обязанностям управляющей организации, в том числе и при отсутствии упоминания об этом в договоре управления многоквартирным домом, поскольку обеспечение функционирования данного оборудования является одной из характеристик безопасности как дома, так и жизни и здоровья граждан, сохранности их имущества.

Подавляющее большинство многоквартирных домов, находящихся на территории России и построенных до введения в действие нового Жилищного кодекса, при строительстве не предусматривали наличие домофонов в проектной документации. В связи с этим сложилась ситуация, при которой в домах, обслуживаемых управляющими организациями, собственники, на основании прямых договоров с обслуживающей организацией, за свой счет осуществляют содержание и ремонт данного устройства.

Эти действия порождают ситуацию, при которой в одном многоквартирном доме

домофоны установлены не во всех подъездах, или домофоны обслуживаются различными обслуживающими организациями.

Вместе с тем, вопрос о правомерности заключения прямых договоров с собственниками помещений многоквартирного дома на обслуживание общего имущества многоквартирного дома является неоднозначным. В силу части 2 статьи 162 Жилищного кодекса по договору управления многоквартирным домом управляющая организация обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком 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, из чего следует однозначный вывод о том, что обязанность заключения договора на техническое обслуживание домофона, как общего имущества, возлагается именно на управляющую организацию. При этом возникает вопрос, на который антимонопольный орган в рамках предоставленных ему полномочий не может дать однозначный ответ: какое значение в данном случае имеют прямые договоры, заключенные между заявителями и собственниками помещений в многоквартирных жилых домах.

По мнению антимонопольного органа, учитывая вышеприведенный анализ правовых норм, заключение подобных договоров не соответствует требованиям жилищного законодательства. Однако, вопрос о законности и правомерности условий договоров, заключенных между заявителями и собственниками помещений многоквартирных жилых домов антимонопольный орган в рамках предоставленных ему полномочий разрешать не вправе.

Что касается действий управляющих организаций по направлению в ООО «ЕРРЦ» договора с ООО «Электросервисная компания плюс» и соответствующего сообщения в целях смены поставщика услуг, с которым будут проводиться расчеты по оказанной услуге, Комиссией установлено, что в действиях ООО «Альянс» и «Альянс-Плюс» также не содержится признаков нарушения антимонопольного законодательства, так как управляющие компании со своей стороны действовали добросовестно во исполнение возложенных на них обязанностей и реализации своих прав. Возникшие впоследствии спорные вопросы о перечислении ООО «ЕРРЦ» денежных средств, поступивших от собственников помещений, в рамках агентских договоров, заключенных между расчетным центром и ООО «Виктория», ООО «Домофон плюс» (№ 65/13 от 01.01.2013 и № 54/13 от 01.01.2013 соответственно), не могут являться предметом рассмотрения антимонопольным органом, так как носит исключительно гражданско-правовой характер, а согласно абзацу 2 пункта 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

ООО «Домофон плюс» на выводы Комиссии об отсутствии в действиях управляющих компаний возражил, указав на то, что в соответствии с положениями договоров на оказание услуг по абонентскому обслуживанию, заключенными с

жителями, общество предоставляет жителю (одному из собственников помещений многоквартирного жилого дома) систему домофон в аренду на пять лет, что свидетельствует о том, что имущество по сей день принадлежит на праве собственности обществу, и действия управляющих компаний по осуществлению обслуживания домофонных систем является недобросовестной и незаконной. В подтверждение права собственности ООО «Домофон плюс» представлены товарные накладные.

Анализ договоров, заключенных с собственниками помещений в многоквартирных жилых домах, представленных ООО «Домофон плюс», позволяет сделать вывод том, что предметом этих договоров являлась обязанность общества перед собственниками обеспечения пользования системой домофон, в том числе необходимого технического обслуживания и ремонта системы, что свидетельствует о том, что подобные гражданско-правовые отношения не могут быть урегулированы положениями Гражданского кодекса об аренде, и, соответственно, отношения сторон не могут быть оформлены посредством включения в договор правовых конструкций, используемых при заключении договора аренды.

Основываясь на вышеприведенных выводах об отнесении домофонной системы к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, а также обязанности управляющей организации исполнения работ по содержанию общего имущества, включение ООО «Домофон плюс» в договор на оказание услуг по абонентскому обслуживанию условия о передаче в аренду домофонной системы не соответствует действующему законодательству.

Кроме того, приведенная конструкция договора ставит вопрос о том, что домофонное оборудование фактически расположено на общем имуществе собственников помещений многоквартирного жилого дома, а именно, в соответствии подпунктами «в», «г» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, в состав общего имущества включаются, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции); ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции).

Домофонная система (блок вызова, блок коммутации, блок питания, электромагнитный замок, двери подъездов многоквартирного дома, сети (кабели) от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных абонентных устройств («домофонная трубка») установлена с использованием общедомового имущества. На вопрос Комиссии о том, на каких условиях ООО «Домофон плюс» размещает своё имущество (домофонную систему) с использованием общедомового имущества (стен, дверей и пр.), представитель общества пояснил, что пользование общедомовым имуществом также осуществляется на основании договора аренды на безвозмездной основе.

Комиссия, принимая во внимание обзор практики разрешения споров, связанных с арендой, размещенный в информационном письме Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66 полагает, что в соответствии с пунктом 1 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (далее –

Гражданский кодекс) объектами аренды, помимо прямо перечисленных в данной норме, могут быть только непотребляемые вещи. При этом передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью.

Между тем, блок вызова, блок коммутации, блок питания, электромагнитный замок, двери подъездов многоквартирного дома, сети (кабели) от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных абонентных устройств («домофонная трубка»), а также кнопка «Выход» представляют собой конструктивный элемент здания в целом, и не являются самостоятельными объектами недвижимости, которые могли бы быть переданы в пользование отдельно от здания. Поэтому все перечисленные объекты не могут являться объектом аренды.

Также суды указали, что Татарстанским УФАС России не дана оценка тому обстоятельству, что в результате смены поставщика услуг, стоимость услуг по графе «обслуживание домофона» счетов на коммунальные услуги увеличилась с 37 руб. до 41 руб. 75 коп.

В соответствии со статьей 39 Жилищного кодекса доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Согласно части 1 статьи 158 Жилищного кодекса собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Пунктом 31 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, определено, что при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

При этом в соответствии с частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса, если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Так, постановлением исполнительного комитета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан № 551 от 20.02.2014 «О внесении изменений в постановление исполнительного комитета Альметьевского муниципального района № 4877 от 04.12.2012 «О тарифах за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным жилым домом и за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений в многоквартирных домах, не

принявших на общем собрании решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений для населения на 2013 год» ежемесячный тариф за текущий ремонт жилых зданий и благоустройство придомовой территории с автоматически запирающимися устройствами составляет 2,42 руб./м².

Управляющими компаниями в материалы дела № 08-174/2014 представлена калькуляция на услуги по техническому обслуживанию и текущему ремонту автоматических запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирных домов на 2013 год:

Наименование статей затрат	Ед. изм.	Стоимость по всем обслуживаемым управляющим организациям, где в МКД установлены домофоны
1. Натуральные показатели		
Общее количество квартир обслуживаемого фонда	шт	8404
Количество домофонов	шт	380
2. материальные затраты на одно АЗУ (в т.ч. домофон)		
материалы	руб/мес	298,14
Оплата труда	руб/мес	232,00
Страховые взносы на ФОТ	руб/мес	70,08
Накладные расходы	руб/мес	180,08
Себестоимость	руб/мес	780,36
Рентабельность	руб/мес	46,82
Всего затрат на одно АЗУ	руб/мес	827,18
Всего затрат на все обслуживаемые АЗУ		314329,86
Цена обслуживания АЗУ дверей подъездов на одну квартиру в месяц	руб/мес на 1 квартиру	37,40

При этом следует отметить, что в рамках рассмотрения дела № 08-174/2014 о нарушении антимонопольного законодательства, вопрос о стоимости услуг не является существенным, так как в данном случае доминирующее положение управляющих компаний на рынке управления не установлено в связи с тем, что в соответствии с частью 2 статьи 161 Жилищного кодекса собственникам жилых помещений многоквартирного дома предоставлено право выбора способа управления многоквартирным домом, в том числе путем привлечения управляющей организации. Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения.

Исходя из анализа положений статьи 162 Жилищного кодекса, деятельность любой

управляющей организации зависит от волеизъявления собственников жилья, которые в зависимости от качества предоставляемых управляющей компанией услуг имеют право и возможность заключить договор на управление своим домом с иной управляющей организацией или вовсе изменить способ управления домом.

Таким образом, хозяйствующий субъект не может быть признан занимающим доминирующее положение в границе дома (нескольких домов), находящихся под его управлением только потому, что он является единственной организацией, выбранной собственниками, поскольку собственники помещений могут в любое время изменить способ управления многоквартирным домом и выбрать другой хозяйствующий субъект для управления многоквартирным домом.

Как уже было обозначено выше, действия хозяйствующего субъекта для их квалификации в качестве акта недобросовестной конкуренции должны отвечать нескольким признакам, в том числе, если действия хозяйствующего субъекта причинили или могли причинить убытки конкурентам, либо нанесли или могли нанести вред их деловой репутации, своими действиями хозяйствующий субъект в обязательном порядке нарушил соответствующие нормы российского законодательства, сложившиеся обычаи делового оборота, требования добропорядочности, разумности и справедливости, а также конечным итогом таких действий должно являться получение преимущества, занятие более выгодного, доминирующего положения.

В действиях управляющих компаний вышеперечисленных признаков не Комиссией установлено ввиду следующего.

Во-первых, ООО «Альянс» и ООО «Альянс-Плюс» действовали в рамках предоставленной им правоспособности как участникам жилищных отношений – управляющим организациям, выполняя обязанности, прямо предусмотренные законодательством.

Во-вторых, учитывая правомерность действий управляющих организаций, можно сделать вывод о том, что ответчики не причинили и не могли причинить убытков заявителям ввиду того, что ответчики, будучи законными исполнителями услуг и работ по управлению многоквартирным домом, а жильцы, соблюдая обязанность, предусмотренную статьей 153 Жилищного кодекса, вносили плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

Таким образом, Комиссия пришла к выводу об отсутствии в действиях ООО «Альянс» и ООО «Альянс-Плюс» признаков нарушения антимонопольного законодательства, спорные правоотношения, возникшие между заявителями и ответчиками носят гражданско-правовой характер.

Согласно абзацу 2 пункта 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства» антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

На основании изложенного, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, пунктом 2 части 1 статьи 48 Федерального закона «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

Прекратить рассмотрение дела, возбужденного по признакам нарушения ООО «Альянс» (423452, РТ, г. Альметьевск, Проспект Габдуллы Тукая, д. 4, 81 ИНН 1644030380), ООО «Альянс-Плюс» (423450, РТ, г. Альметьевск, ул. Тельмана, д. 60 ИНН 1644030398) пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26 июля 2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

<...>