

## РЕШЕНИЕ

г. Волгоград

Резолютивная часть решения оглашена 17 сентября 2012г.

В полном объеме решение изготовлено 30 сентября 2012г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы России по Волгоградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Председатель Комиссии: - Никуйко И.Б. – заместитель  
руководителя Управления,

Члены Комиссии: - Алимова Е.В. – заместитель начальника отдела контроля  
недобросовестной конкуренции и рекламы,

- Матвеев М.С. – государственный инспектор отдела  
контроля

недобросовестной конкуренции и рекламы,

рассмотрев дело № 12-01-14-02/485, возбужденное в отношении общества с ограниченной ответственностью (ООО) «Красноармейская Жилищная компания» (ООО «КЖК», местонахождение: Волгоград, ул. Командира Рудь, д. 1 «А») по признакам нарушения ч. 1 ст. 14 ФЗ от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ФЗ «О защите конкуренции»)

в присутствии представителей:

сторон

УСТАНОВИЛА:

Основанием для возбуждения дела послужило поступившее 08.02.2012г. (вх. 764) в адрес Волгоградского УФАС России совместное заявление ООО «Домофон-Сервис» и ООО «Домофон-Ком» в отношении ООО «Красноармейская Жилищная Компания» с просьбой проверить соответствие требованиям антимонопольного законодательства действия данной управляющей компании по включению в платежные документы населению за жилье и коммунальные услуги строки «ТО Домофона».

Такие действия ООО «Красноармейская Жилищная Компания» расцениваются Заявителями как недобросовестная конкуренция, введение в заблуждение собственников квартир в многоквартирных домах в отношении исполнителя услуг по техническому обслуживанию домофонов.

В последствии на заседании Комиссии ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком» в полном объеме поддержали доводы и требования, изложенные в обращении в антимонопольный орган (вх. № 764).

От граждан, проживающих в многоквартирных жилых домах (МКД), обслуживаемых ООО «Красноармейская Жилищная Компания» (вх. № 947, № 801-802, № 799, № 946, № 944, 798) поступили обращения с просьбой проверить соответствие требованиям антимонопольного законодательства действий данного Общества по включению в платежные документы населению за жилье и коммунальные услуги строки «ТО Домофона».

В своих обращениях граждане высказывают несогласие с тем, чтобы управляющая компания осуществляла ТО домофонов и взимала за это плату, указывая на то, что ранее (до 2011г.) жильцами подъездов МКД были заключены договоры с ООО «Домофон-Сервис» или ООО «Домофон-Ком» на обслуживание домофонного оборудования.

В рамках рассмотрения заявления домофонных компаний в адрес ООО «Красноармейская Жилищная Компания» был направлен запрос антимонопольного органа. 25 апреля 2012г. за входящим № 2763 поступил ответ от управляющей компании.

ООО «Красноармейская Жилищная Компания» указало, что осуществляет функции управляющей организации МКД на основании договоров управления, заключенных с Товариществами собственников жилья на основании решений общих собраний собственников помещений. Общество представило адресный список домов, находящихся в его управлении на момент получения запроса. В обоснование правомерности своих действий Общество ссылается положения Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ, ст. 161-162, ст. 36), на протоколы общих собраний собственников помещений многоквартирных жилых домов, а также на условия договоров управления.

Комиссия, рассмотрев представленные в Управление документы, выслушав доводы Заявителей и Ответчика, установила следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Домофон-Сервис» (ОГРН ...) является многопрофильной коммерческой организацией, может осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством, в частности, оказание бытовых услуг населению, установка аудио-видеодомофонов, систем ограниченного доступа (Устав юридического лица от 09.10.2009г., утвержден протоколом общего собрания участников № 15).

Общество осуществляет техническое обслуживание домофонного оборудования, установленного в части многоквартирных домов Центрального, Кировского(1), Красноармейского районов г. Волгограда.

Общество с ограниченной ответственностью «Домофон-Ком» (ОГРН ...) - многопрофильная коммерческая организация. В числе видов по ОКВЭД:

осуществляет любые виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством, в частности, производство электромонтажных работ – основной вид деятельности, монтаж инженерного оборудования, розничная торговля оборудованием электросвязи.

Осуществляет техническое обслуживание домофонного оборудования, установленного в части многоквартирных домов Центрального района(2), Красноармейского района г. Волгограда.

ООО «Красноармейская Жилищная Компания» (ООО «КЖК», ОГРН ..., ИНН/КПП ..., адрес места нахождения постоянно действующего исполнительного органа – Волгоград, ул. Командира Рудь, д. 1 «а», государственная регистрация юридического лица при регистрации, дата присвоения ОГРН ... Генеральный директор управляющей компании – Соломахин С.В. (ИНН ...).

Целью создания Общества является осуществление хозяйственной и иной деятельности, направленной на удовлетворение общественных потребностей в товарах и услугах, извлечение прибыли. Перечень видов деятельности (если она не противоречит законодательству) не ограничен, в их число входит: управление эксплуатацией жилого фонда, управление недвижимым имуществом, розничная торговля вне магазинов.

Обслуживает часть многоквартирных домов в Красноармейском районе Волгограда.

Заявители на заседании Комиссии указали на то, что действия ООО «КЖК» по включению в платежные документы для населения строки «ТО домофонов», имеют место и на момент рассмотрения настоящего дела.

Граждане – жильцы МКД, принимавшие участие в заседаниях Комиссии 23.07.2012г., 08.08.2012г., 17.09.2012г. полностью подтвердили сведения, доводы и требования, изложенные в первоначальных обращениях в Управление Роспотребнадзора по Волгоградской области, переданных для рассмотрения по подведомственности в антимонопольный орган. Жильцы МКД, обслуживаемых ООО «КЖК» указали, что не намерены платить управляющей компании за техническое обслуживание домофона, однако с вычеркнутой строкой «ТО домофона» АИЕПД к оплате не принимают.

14 августа 2012г. в Волгоградское УФАС России поступило также обращение гр. З. (вх. № 2424). В заявлении сообщалось, что ежемесячно (ежеквартально) за техническое обслуживание домофона жители дома № 2 по Бульвару Энгельса г. Волгограда получают две квитанции на оплату: от управляющей компании – ООО «КЖК» и от ООО «Домофон-Сервис».

Гр. С. (личность удостоверена по паспорту) представил Комиссии квитанции (АИЕПД) на оплату коммунальных услуг за июнь-июль 2011г., июль 2012г. Также гр. С. указал, что вместе с последней квитанцией на оплату коммунальных услуг граждане получают листовку следующего содержания: «Уважаемые жильцы! В целях предотвращения фактов недобросовестной оплаты услуг и неверного понимания обстоятельств сообщаем, что согласно требованиям Гражданского кодекса РФ, Жилищного кодекса РФ,.. управляющая компания обязана обслуживать

домофонные системы. ООО «КЖК» имеет соответствующий договор со специализированной компанией и в полном объеме осуществляет техническое обслуживание домофонов. Обращаем Ваше внимание, что все жилищно-коммунальные услуги, которые оказывает Вам управляющая организация, оплачиваются по единому платежному документу – вашей ежемесячной квитанции за квартиру. С заявкой на ремонт домофонного оборудования Вы можете обратиться по телефону 67-51-24. Управляющая организация «Красноармейская Жилищная Компания» (копия листовки приобщена к материалам дела).

Ответчик считает, что в его действиях отсутствует состав вменяемого правонарушения, обосновывая правомерность своих действий следующим (см. письмо ООО «КЖК» от 23.04.2012г. № 324, вх. № 2763, письмо от 17.09.2012г., вх. № 7424, письмо № 135 от 06.08.2012, вх. № 6113):

- протоколами общих собраний членов ТСЖ (в частности ТСЖ «На Российской», «Чародеи», «На Проспекте», «Управдом», «НА Виноградской», «На Пролетарской», «У Химика», «На Изобильной»). Протоколы датированы 31 марта 2010г., копии приобщены к материалам дела, том № 3). Членами ТСЖ решался вопрос о расторжении договоров с домофонными компаниями и о поручении управляющей компании осуществлять техническое обслуживание домофонов (в случае, если таковые уже установлены), а также об утверждении платы за ТО домофонов и о включении строки «ТО домофона» в адресно-именной единый платежный документ (АИЕПД);

- договорами управления (№ 16-08, 16-02, 16-03, 16-04, 16-05, 16-06, 16-07, 16-09, 16-10, 16-11, 16-01, датированы 01.11.2010г.) в п. 1.1 предусмотрено, что управляющая организация по заданию Товарищества собственников жилья в течение согласованного срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД, в том числе по техническому обслуживанию внутридомового газового оборудования, техническому обслуживанию аудиодомофонной системы (домофонов), т.е. обеспечить привлечение к договорным отношениям организаций, предоставляющих указанные виды услуг, либо оказывать их собственными силами. Ранее такие же положения содержали дополнительные соглашения от 05.04.2010г. к договорам управления, датированным 01.03.2009г. № 7-01, 7-03, 7-04, 7-05, 7-06, 7-07, 7-09, 7-10, 7-11, 7-12;

- ООО «КЖК» приняло на себя обязательство по обеспечению технического обслуживания домофонов путем проведения профилактического осмотра и ремонта. Для исполнения данной обязанности Общество заключило договор № 9/2010 от 01.04.2010г. с ООО «Центр коммунального обслуживания-2». Начало действия договора на ТО Домофона определено 01.04.2010г. Условиями указанного договора предусмотрена возможность пролонгации на неопределенный срок. Сторонами договора № 9/2010 уточнен список адресов обслуживания.

- в платёжные документы (АИЕПД) за жилье и коммунальные услуги техническое обслуживание домофона включается расчетным центром ООО «МВЦ ЖКХ и ТЭК г. Волгограда» на основании агентского договора № 3 от 01.09.2009г.

- в 2010 г. директором МУ «ЖКХ Красноармейского района Волгограда утверждено, а первым заместителем главы администрации Красноармейского района Волгограда согласована Инструкция о порядке допуска к инженерным сетям и

выполнения работ в жилых домах (срок действия 1 год),

- по мнению ООО «КЖК», наличие взаимоотношений собственников помещений со специализированными организациями по обслуживанию домофонного оборудования не означает передачу части этого оборудования организациям. ООО «КЖК» ссылается также на то, что управляющие компании и домофонные организации оказывают услуги на разных товарных рынках и не являются конкурентами.

ООО «Красноармейская Жилищная Компания» представлены Комиссии данные о МКД, находившихся/находящихся в его управлении по состоянию 01.04.2010г., в которых установлены домофоны, и жителям которых выставались счета на оплату. В части домов счета на оплату выставались ежемесячно или по мере поломки (пр. Героев Сталинграда, 52, п-д № 4, Б-р Энгельса, д. 16 п-д № 2, пр. Героев Сталинграда, д. 54, п-д № 6), ежегодно (ул. Пролетарская, д. 47 п-д № 2-3). Основной части жильцов МКД оплата за ТО домофона выставялась ежеквартально.

К материалам дела приобщены копии квитанций за жилье и коммунальные услуги, выставяемые к оплате жильцам домов, обслуживаемых ООО «КЖК» за период 2010-2012г. (Том дела № 1-2). Строка «ТО домофона» вынесена в отдельный раздел «Прочие услуги ООО «Красноармейская Жилищная Компания».

В тоже время гражданами представлены копии квитанций, выставяемых домофонными компаниями (ООО «Домофон-Ком») за техническое обслуживание домофона, исходя из тарифа 30 руб. в месяц.

Граждане, принявшие участие в заседании Комиссии, подтвердили, что фактически техническое обслуживание домофонной системы в рамках исполнения договора осуществляет одна из домофонных компаний (в частности, ООО «Домофон-Сервис»), а домофонное оборудование собственниками оборудования на обслуживание управляющей компании не передавалось.

ООО «Домофон-Ком» и ООО «Домофон-Сервис» представлены сведения об адресах их обслуживания по Красноармейскому району г. Волгограда (реестры действующих договоров на техническое обслуживание домофонов с гражданами и копии самих договоров).

Анализ представленных Заявителями сведений и данных, полученных от ООО «КЖК», позволяет сделать вывод о наличии многоквартирных домов с установленными в подъездах домофонами, в которых пересеклись интересы хозяйствующих субъектов, в частности:

Адрес МКД в г. Волгограде, Красноармейский р-он (улица, дом), управление которыми осуществляет ООО «КЖК»		Сведения об обслуживании (на момент рассмотрения дела) домофонов в МКД ООО «Домофон-Сервис» и /или ООО «Домофон-Ком» (с указанием № подъезда)	
		ООО «Домофон-Сервис»	ООО «Домофон-Ком»
1	Б-р Энгельса, д.19	Подъезд 4	
2	Б-р Энгельса, д.3	Подъезд 1	

3	Б-р Энгельса, д.7	Подъезд 1,3,5,6,7	Подъезд 4
4	Б-р Энгельса, д.11	Подъезд 1	
5	Б-р Энгельса, д.15	Подъезд 1-2	
6	Б-р Энгельса, д.2	Подъезд 1-3, 5, 8, 12, 14, 16, 17	Подъезд 15
7	Б-р Энгельса, д.16	Подъезд 4, 6-9	
8	Б-р Энгельса, д.31 а		Подъезд 1
9	Б-р Энгельса, д.22	Подъезд 1, 2	
10	Б-р Энгельса, д.24	Подъезд 1,4	
11	Б-р Энгельса, д.34	Подъезд 4	Подъезд 1, 2
12	Б-р Энгельса, д.36		Подъезд 3, 1, 2
13	Пр. Героев Сталинграда, д. 21	Подъезд 2, 3, 6	
14	Пр. Героев Сталинграда, д.23	Подъезд 1, 2, 8	Подъезд 5-7
15	Пр. Героев Сталинграда, д.29	Подъезд 1, 4	
16	Пр. Героев Сталинграда, д.37	Подъезд 2, 4	
17	Пр. Героев Сталинграда, д.44	Подъезд 3	Подъезд 1
18	Пр. Героев Сталинграда, д.47	Подъезд 2, 3	
19	Пр. Героев Сталинграда, д.49	Подъезд 2	
20	Пр. Героев Сталинграда, д.50	Подъезд 2	
21	Пр. Героев Сталинграда, д.52	Подъезд 1, 2	Подъезд 4
22	Пр. Героев Сталинграда, д.54	Подъезд 1, 2, 4	
23	Пр. Героев Сталинграда, д.56		Подъезд 3
24	Пр. Героев Сталинграда, д.60	Подъезд 1-4	
25	ул. Островская, д.20	Подъезд 4	
26	ул. Островская, д.4		Подъезд 1
27	ул. Островская, д.10	Подъезд 1	
28	ул. Островская, д.12	Подъезд 3, 4	Подъезд 2, 6, 8
29	ул. Островская, д.14	Подъезд 3	
30	ул. Островская, д.16	Подъезд 2, 3	Подъезд 4
31	ул. Изобильная, д.20	Подъезд 3	
32	ул. Изобильная, д.12	Подъезд 1-4, 7	
33	ул. Изобильная, д.22	Подъезд 4	Подъезд 5
34	ул. Пролетарская, д. 39	Подъезд 1, 2, 3, 4	
35	ул. Пролетарская, д.41	Подъезд 1, 2, 3, 4	Подъезд 5
36	ул. Пролетарская, д.45	Подъезд 1, 2, 3, 5, 6	
37	ул. Пролетарская, д.15	Подъезд 3, 4, 5	
38	ул. Пролетарская, д.19	Подъезд 1-4	
39	ул. Пролетарская, д.21	Подъезд 2, 4	Подъезд 1, 5
40	ул. Пролетарская, д.23	Подъезд 2	
41	ул. Пролетарская, д.25		Подъезд 1, 3, 4, 5, 7, 10
42	ул. Пролетарская, д.31	Подъезд 3-4	
43	ул. Пролетарская, д.35		Подъезд 2, 4, 6
44	ул. Пролетарская, д.49	Подъезд 1-4	
45	ул. Пролетарская, д.53		Подъезд 1
46	ул. Пролетарская, д.55	Подъезд 3, 4, 5	Подъезд 1
47	ул. Гвардейская, д.26	Подъезд 5-7	Подъезд 1, 2

№	ул. Гражданская, д.20		ПОДЪЕЗД 1, 2
49	ул. Гражданская, д.34		Подъезд 1, 8, 9, 10, 12, 16, 17
50	ул. Российская, д.5		Подъезд 1, 2
51	ул. Российская, д.7		Подъезд 5
52	ул. Российская, д.16		Подъезд 2
53	ул. Вучетича, д.5 а		Подъезд 1-2
54	ул. Вучетича, д.18		Подъезд 2
55	ул. Вучетича, д.24		Подъезд 2, 6, 7, 8
56	ул. Ломакина, 1а		Подъезд 6
57	ул. Ломакина, д. 5а,		Подъезд 1
58	ул. Ломакина, д. 15		Подъезд 2
59	ул. Ломакина, д.26		Подъезд 1, 2
60	пр. Канатчиков, д. 1		Подъезд 2, 4, 6
61	пр. Канатчиков, д.3		Подъезд 2, 3
62	пр. Канатчиков, д.7		Подъезд 2
63	пр. Канатчиков, д.13		Подъезд 2
64	пр. Канатчиков, д.17		Подъезд 3
65	ул. 50 лет Октября, д.4		Подъезд 8, 6
66	ул. 50 лет Октября, д.6		Подъезд 1
67	ул. 50 лет Октября, д.10		Подъезд 3, 6
68	ул. 50 лет Октября, д.28		Подъезд 1, 3, 4
69	ул. Голубева, д.3		Подъезд 3
70	ул. Голубева, д.12		Подъезд 1

Комиссия антимонопольного органа, изучив представленные управляющей компанией обоснования правомерности своих действий не принимает их по следующим основаниям:

- ООО «Красноармейская Жилищная Компания» и ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком» являются конкурентами на рынке услуг по техническому обслуживанию домофонного оборудования. Перечень видов деятельности управляющей компании не ограничен ее Уставом, а фактические обстоятельства дела свидетельствуют о том, что именно ООО «КЖК» оказывает услугу «ТО домофона» через подрядную организацию – ООО «Центр коммунального обслуживания-2» (адрес места нахождения – г. Волгоград, ул. Командира Рудь, 1 «а»). При этом управляющая организация в прилагаемых к АИЕПД листовках сообщает жителям: «..управляющая компания обязана обслуживать домофонные системы. ООО «КЖК» имеет соответствующий договор со специализированной компанией и **в полном объеме осуществляет техническое обслуживание домофонов** ...С заявкой на ремонт домофонного оборудования Вы можете обратиться по телефону ...»

- согласно представленным копиям протоколов общих собраний собственников помещений в МКД по ряду адресов решение о расторжении договоров с домофонной компанией принималось в отношении только ООО «Домофон-Сервис», хотя фактически по этим адресам техническое обслуживание домофонов во исполнение договорных отношений с жителями подъездов осуществляет иная

компания – ООО «Домофон-Ком» или обе компании – ООО «Домофон-Сервис» и ООО «Домофон-Ком» (например, по адресам Изобильная, 22; Пролетарская, 21; Пролетарская, 13; Российская, 7; Островская, 16; бульвар Энгельса, 34; Героев Сталинграда, 23; Вучетича, 24; Голубева, 3; Гражданская, 26; Ломакина 5 «а»).

Как пояснил представитель Ответчика, жителям по всем адресам, указанным в представленных протоколах общих собраний собственников помещений в МКД, выставлялась строка «ТО домофона» в АИЕПД.

Жители МКД, обслуживаемых ООО «КЖК», принявшие участие в заседании Комиссии, указали на то, что они, как собственники домофонного оборудования, не передавали никому, кроме как ООО «Домофон-Сервис» или ООО «Домофон-Ком», полномочий на техническое обслуживание домофона, в собраниях членов ТСЖ не участвовали. Более того, гражданам не известно о том, что проводились такие собрания, на которых решался бы вопрос о расторжении действующих договоров на обслуживание домофонов и о поручении управляющей компании осуществлять ТО домофонов.

- Согласно ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме).

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и **в установленных** Жилищным Кодексом и гражданским законодательством **пределах** распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, **если это не нарушает права и законные интересы** граждан и юридических лиц (ч. 2, ч. 4 ст. 36 ЖК РФ)

Домофонную систему нельзя отнести к общему имуществу собственников помещений во всем многоквартирном доме, т.к. она является собственностью (общей долевой) тех, жильцов, которые ее приобрели.

Граждане еще до появления на рынке оказания услуг по техническому обслуживанию домофонов ООО «Красноармейская Жилищная Компания» (до 2010г.) определились в форме, размерах, сроках оплаты за техническое обслуживание домофонов- своей собственностью.



Согласно п. 6.1.3. Рекомендаций по проектированию и монтажу систем охранного телевидения и домофонов, утвержденных ГУВО МВД России 27.06.1998г. Р 78.36.008-99 (далее Рекомендации) в общем виде в состав домофона входят: внешний блок (или блок вызова); абонентский (внутренний) блок;- процессорный блок; контрольное оборудование; основной блок питания; резервный блок питания; коммуникационные линии; дистанционно управляемый электрозамок; доводчик двери.

Согласно Рекомендаций, инструкции многоабонентного микропроцессорного домофона назначение домофона заключается в осуществлении аудио-видео связи посетителей с абонентом, дистанционное открывание двери, а также ограничение доступа посторонних посредством кодовых комбинаций и электронных цифровых идентификаторов.

Таким образом, ссылка на Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.08.2006г. № 491 несостоятельна: в п. 7 Правил указано, что в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с [пунктом 8](#) Правил, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Домофон не является автоматически запирающим устройством, выполняет функции аудиоконтроля и управления доступа.

Статьей 137 ЖК РФ закреплены права товарищества собственников жилья (ТСЖ). Товарищество собственников жилья вправе:

- 1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры.
- 2) определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели;
- 3) устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;
- 4) выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

5) пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

6) передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

7) продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу.

В случаях, **если это не нарушает права и законные интересы** собственников помещений в многоквартирном доме, товарищество собственников жилья вправе:

1) предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме;

2) в соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;

3) получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

4) осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков;

5) заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия.

Высшим органом управления товарищества является Общее собрание членов товарищества собственников жилья (ч. 1 ст. 145 ЖК РФ)

В рассматриваемом деле Товарищества собственников жилья, заключившие договоры управления с ООО «КЖК», созданы на основании решений собственников в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах, расположенных по закрепленным Уставами ТСЖ адресам.

Статья 145 ЖК РФ, Уставы ТСЖ не наделяют общее собрание членов ТСЖ полномочиями по включению имущества жильцов МКД в состав общего имущества.

При этом, как обратил внимание Комиссии представитель Заявителей, Общее собрание членов Товарищества правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50 % голосов от общего числа голосов членов Товарищества или их представителей. Исходя из представленных протоколов 31.03.2010г., данное условие соблюдено не было.

Жилищным кодексом РФ за общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах также не закреплены полномочия по увеличению состава общего имущества, включению в его состав имущества, не являющегося общим имуществом собственников помещений во всем многоквартирном доме.

При заключении договоров на техническое обслуживание с ООО «Домофон-Сервис» и «Домофон-Ком» собранием жильцов подъезда многоквартирного дома принимались решения: об установке домофона на входную подъездную дверь; о заключении договора на техническое обслуживание домофонного оборудования с одной из организаций; на решение организационных вопросов полномочия передавались одному из граждан, проживающих в квартире подъезда (см. протоколы собрания жильцов, например, к договору № 1605аб-07/10 от 14.05.2010г., к договору № 1317аб06/08 от 22.12.2008г., № 655аб-07 от 03.04.2007г.)

Кроме того, в материалах дела (том №№ 4-6) имеются заявления граждан о присоединении к договору на ТО домофона (например, к договору № 111аб-08 от 19.02.2008г., заявление гражданина 2011г., к договору № 1500аб-07 от 17.11.2007г. (заявление гражданина 2010г.)

В судебной практике закреплено [\[3\]](#) (со ссылкой на Министерство регионального развития), что договор установки домофонного оборудования возможно заключить как непосредственно с каждым собственником, так и с группой лиц, в которую входят все жители подъезда или целого жилого дома. Основным требованием заключения такого договоров является проведение общего собрания собственников помещений по данному вопросу и их согласие на установку домофона.

ООО «Домофон - Сервис» и ООО «Домофон - Ком» осуществляют установку и техническое обслуживание домофонного оборудования путем заключения соответствующего договора с гражданином от лица собственников квартир подъезда (не жителей всего дома) на основании подписей (копии договоров с приложением протоколов собраний жильцов подъездов в материалах дела, том № 4, № 5, № 6). Таким образом, расходы на содержание домофонного оборудования, установленного в подъезде несут только те лица, которые его приобрели, пользуются им, данное имущество удовлетворяет потребностям граждан, которые его приобрели и пользуются им.

Условиями договоров об оказании услуг по техническому обслуживанию (п. 1.1. типового договора) предусмотрено, что Заказчик (жильцы подъезда многоквартирного дома, в лице уполномоченного представителя, действующего на основании решения собрания жильцов подъезда) поручает, а Исполнитель (ООО «Домофон-Сервис» или ООО «Домофон-Ком») выполняет услуги по техническому обслуживанию системы ограниченного доступа (многоабонентный домофон, смонтированный в подъезде). Решением собрания жильцов выбран тариф на обслуживание.

Отношения, вытекающие из договора об оказании услуг по ТО домофонных систем, регулируются Гражданским законодательством Российской Федерации.

Ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) закрепила принцип свободы договора, исходя из которого граждане, приобретающие домофон в общую долевую собственность, вправе заключить договор на ее обслуживание. Согласно ч. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда такая обязанность предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством.

При этом Заявители не претендуют на получение домофонного оборудования, а

отстаивают своё право работать на рынке оказания услуг по техническому обслуживанию домофонного оборудования, выполняя свои действующие договорные обязательства с собственниками оборудования.

В соответствии с материалами дела (информация по домофонам, предоставленная ООО «КЖК» по состоянию на 01.04.2010г.; копии платежных документов) включение строки «То домофона» производится управляющей компанией с апреля 2010г. по настоящее время. При этом данная строка выделена отдельно и не входит в строку «Содержание общего имущества».

По сообщению Заявителей, с 2010г., на протяжении 2011г., в 2012г. ООО «КЖК» были распространены квитанции на оплату за жилье и коммунальные услуги со строкой «ТО домофона» (без наличия соответствующих договоров с собственниками домофонов – жильцами подъездов). В квитанциях ООО «Красноармейская Жилищная Компания» указано в качестве получателя оплаты за данную услугу (н-р, квитанция по лицевому счету ..., адрес ул. Гражданская, 14, кв. 59 за период июнь 2011г. – декабрь 2011г.; квитанция по лицевому счету № ..., адрес ул. Островская, 2 (2011г.), лицевому счету № ..., ул. Вучетича, д. 5 (2012г.), лицевому счету № ..., по б-ру Энгельса, д. 36 (2010г.)

В этот же период, имея **нерасторгнутые** договоры (в некоторых случаях с 2006г., например, по ул. Пролетарская, д.55, договор № 934аб-06/09/10 (перезаключен в 2010г. 06 апреля), Пролетарская, д. 21. Договор № 178аб-06/10 (перезаключен в 2010г.) с 2007г. – н-р, по ул. 50 лет Октября, д. 4 (договор № 583аб-07 перезаключен в мае 2009г.), по ул. Ломакина, д. 5 «а», договор № 1492аб-07, перезаключен в декабре 2009г., с 2008г. – по ул. Героев Сталинграда, д. 23 (договор № 533аб-08 от 28.10.2008г.) с собственниками домофонного оборудования домофонные компании – Заявители также выставляли счета на оплату услуг – за ТО домофонов.

Тем самым собственники помещений многоквартирных жилых домов, являющиеся собственниками домофонного оборудования, были введены в заблуждение в отношении исполнителя услуг (жильцам выставлялись с 2010 г. две квитанции на оплату одной и той же услуги).

Заявители сообщили, что в результате рассматриваемых действий ООО «КЖК» ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком» не получают полную оплату за проделанные работы по техническому обслуживанию домофонов.

Кассационным определением от 24.06.2011г. по делу № 33-7727/2011 указано, что право расторжения договора на ТО домофонной системы в силу ст. 450 ГК РФ принадлежит лишь сторонам договора (т.е. жильцам подъезда, в котором установлен домофон, и ООО «Домофон-Сервис» и/или ООО «Домофон-Ком»), а у общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отсутствуют полномочия по принятию решения о расторжения договоров в отношении домофонного оборудования, приобретенного на собственные средства жильцами отдельного подъезда многоквартирного дома.

В кассационном определении Судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 21.10.2011г. по делу № 33-13624/2011 (участником которого являлось и ООО «КЖК») прямо указано, что включение домофонного устройства в состав общего имущества многоквартирных домов действующим законодательством не предусмотрено. ООО «КЖК» было обязано судом не производить начисления за ТО домофонов собственникам жилого дома №

7 по ул. Российская. Аналогичны выводы Судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда по делу № 33-13896/2011, кассационное определение от 28.10.2011г.

Т.О., Управляющая компания знала о неправомерности своих действий, но продолжала включать строку «ТО домофона» в АИЕПД.

Как указал представитель Заявителей, в соответствии со ст. 10 ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения [конкуренции](#).

На основании изложенного, Комиссия не принимает довод Ответчика об отсутствии такого квалифицирующего признака недобросовестной конкуренции как собственно недобросовестность.

Также Комиссией при изучении выписок из ЕГРЮЛ было установлено следующее. Генеральным директором ООО «Красноармейская Жилищная Компания» является Соломахин Станислав Викторович, он же является учредителем и руководителем ООО «Центр коммунального обслуживания-2», которому управляющей компанией поручено по договору № 9/2010 техническое обслуживание домофонов.

В соответствии с ч. 1 ст. 9 ФЗ «О защите конкуренции» группой лиц признается совокупность физических лиц и (или) юридических лиц, соответствующих одному или нескольким признакам из установленных Законом признаков, в том числе, хозяйственное общество и физическое лицо или юридическое лицо, если такое физическое лицо или такое юридическое лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа этого хозяйственного общества; лица, каждое из которых по какому-либо из указанных в [пунктах 1 - 7](#) части 1 ст. 9 признаку входит в группу с одним и тем же лицом, а также другие лица, входящие с любым из таких лиц в группу по какому-либо из указанных в [пунктах 1 - 7](#) части 1 ст. 9 признаку; хозяйственное общество (товарищество, хозяйственное партнерство), физические лица и (или) юридические лица, которые по какому-либо из указанных в [пунктах 1 - 8](#) части 1 ст. 9 признаков входят в группу лиц, если такие лица в силу своего совместного участия в этом хозяйственном обществе (товариществе, хозяйственном партнерстве) или в соответствии с полномочиями, полученными от других лиц, имеют более чем пятьдесят процентов общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале этого хозяйственного общества (товарищества, хозяйственного партнерства).

Т.О., ООО «КЖК» и ООО «Центр коммунального обслуживания-2» входят в одну группу лиц. Управляющая компания имела прямую заинтересованность в увеличении числа клиентов ООО «Центр коммунального обслуживания-2».

Частью 1 статьи 14 ФЗ РФ от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет на недобросовестную конкуренцию (любые действия хозяйствующих субъектов, 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([4](#))), в том числе, запрещены

такие действия, как введение в заблуждение в отношении производителя товара (в рассматриваемом случае относительно лица, оказывающего услуги).

ООО «Красноармейская Жилищная Компания», формируя, как управляющая организация, квитанции на оплату за жилье и коммунальные услуги, имея преимущество, как организация, обслуживающая полностью жилой фонд, неправомерно включило в квитанции строку «ТО домофона» собственникам домофонного оборудования, имеющим действующие (не расторгнутые) договоры на техническое обслуживание домофонного оборудования с иными организациями – конкурентами ООО «КЖК» на рынке оказания услуг по техническому обслуживанию домофонного оборудования (ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком»). Потребители были введены в заблуждение относительно исполнителя услуг, ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком» причинены и могли быть причинены убытки в результате неполучения указанными организациями оплаты за выполнение работ по действующим договорам на техническое обслуживание аудиодомофонного оборудования.

Рассматриваемые действия ООО «КЖК» противоречат гражданскому, жилищному законодательству, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности.

Распространенные ООО «КЖК» квитанции с включением строки «ТО домофона» фактически информируют потребителя услуг о том, что в домах, функции по управлению которыми осуществляет ООО «КЖК», техническое обслуживание установленных аудиодомофонных систем, осуществляет управляющая организация; включение строки «ТО домофона» в квитанции об оплате собственникам домофонного оборудования, обслуживание которого производят на договорной основе другие организации, не дает верного представления собственникам такого оборудования о лице, осуществляющем услуги по ТО домофонов.

Основания для прекращения рассмотрения дела – отсутствуют.

Основания для переквалификации нарушения антимонопольного законодательства – отсутствуют.

Руководствуясь ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.ч. 1-4 ст. 41, ст. 48, ч. 1 ст. 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

#### РЕШИЛА:

1. Признать ООО «Красноармейская Жилищная Компания» (ООО «КЖК», ОГРН ...) нарушившим ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Основания для прекращения рассмотрения дела, установленные ч. 1 ст. 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», отсутствуют.

3. Выдать ООО «Красноармейская Жилищная Компания» предписание о прекращении недобросовестной конкуренции, а именно: прекратить включение в

платежные документы, формируемые ООО «Красноармейская Жилищная Компания», строки «ТО домофона» жильцам многоквартирных домов, находящихся на обслуживании ООО «Красноармейская Жилищная Компания», - собственникам домофонного оборудования, техническое обслуживание которого осуществляет на договорной основе ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком».

---

[\(1\)](#) Дело Волгоградского УФАС России № 10-01-14-02 /284.

[\(2\)](#) Дело Волгоградского УФАС России № 11-01-14-02 /116.

[\(3\)](#) решение Волжского городского суда Волгоградской области по делу № 2-191\2010, решение Центрального районного суда от 24.03.2010г. по делу № 2-2033/10.

[\(4\)](#) см. подп. 9 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции»