

РЕШЕНИЕ

г. Волгоград

Резолютивная часть решения оглашена 19 июля 2013г.

В полном объеме решение изготовлено 05 августа 2013г.

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,

- Огородова Л.В. – государственный инспектор отдела
контроля

недобросовестной конкуренции и рекламы,

рассмотрев дело № 13-01-14-02/168, возбужденное в отношении общества с ограниченной ответственностью (ООО) «КРУК» (местонахождение г. Волгоград, ...) по признакам нарушения ч. 1 ст. 14 ФЗ РФ от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ФЗ «О защите конкуренции»),

в присутствии представителя: от ООО «КРУК» ..., от ООО «Домофон-Сервис»..., от ООО «Домофон-Ком..», от ООО «Дом-сервис»...

УСТАНОВИЛА:

В адрес Волгоградского УФАС России поступили обращения хозяйствующих субъектов (ООО «Домофон-Сервис» - вх. № 1614 от 12.03.2013г., ООО «Домофон-Ком» - вх. № 1614 от 12.03.2013г.) в отношении компании, осуществляющей управление частью многоквартирных жилых домов в Красноармейском районе г. Волгограда - ООО «КРУК», с просьбой проверить соответствие требованиям антимонопольного законодательства действий данной компаний по включению в адресно-именные единые платежные документы (АИЕПД) населению за жилье и

коммунальные услуги строки «ТО домофона» («Домофон»).

Такие действия управляющей компании расцениваются заявителями как недобросовестная конкуренция, введение в заблуждение собственников квартир в многоквартирных домах в отношении исполнителя услуг по техническому обслуживанию домофонов.

Также в антимонопольный орган поступило 18.03.2013г. за вх. № 1782 обращение жильца многоквартирного жилого дома (МКД) № 1 по ул. Саушинская на действия ООО «КРУК» по включению в платежные документы строки «ТО домофона», в то время как между гражданином и ИП Андриюниной В.А. действует договор на сервисное обслуживание домофонного оборудования.

Инспекцией Государственного жилищного надзора Волгоградской области в адрес Волгоградского УФАС России было передано обращение жильца МКД № 17 по пр. Героев Сталинграда также в отношении ООО «КРУК» по вопросу правомерности включения управляющей компанией в платежные документы строки «ТО домофона». Гражданин указал, что имеет действующий договор с ООО «Домофон-Сервис» № 519-аб-04 от 16.03.2007г. на техническое обслуживание домофонного оборудования.

На заседании Комиссии антимонопольного органа Заявители, а также жильцы, принявшие участие в заседании, подтвердили обстоятельства, изложенные в письменных обращениях.

ООО «КРУК» не признало в своих действиях признаков нарушения антимонопольного законодательства, указывая на отсутствие признаков недобросовестной конкуренции. Общество считает, что как управляющая компания в многоквартирных жилых домах, выполняет свои обязательства перед собственниками помещений в соответствии с действующим законодательством⁽¹⁾. В соответствии с данными, представленными ООО «КРУК», Общество осуществляет функции управляющей организации МКД на основании договоров управления, заключенных с Товариществами собственников жилья «На Канале-1», «Заканалье», «Водники», «Сарепта», «верхняя Судоверфь», «На Водниках», «На Гремячинской», «Керамика», «На улице героев Малой Земли», «На Луговой».

ООО «КРУК» представило адресный список домов, находящихся в его управлении на момент рассмотрения дела. В обоснование правомерности своих действий Общество ссылается на положения Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ, ст. 161-162, ст. 44, ст. 46), на протоколы общих собраний собственников помещений многоквартирных жилых домов, на условия договоров управления, а также на решение Красноармейского районного суда г. Волгограда по делу № 2-1772/2013 (не вступило в силу на момент рассмотрения дела антимонопольным органом).

В частности, Ответчик указывает на следующее:

- в соответствии с ч. 1 ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан. Статьей 36 ЖК РФ определено, что в состав общего имущества входят механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и

обслуживающее более одного помещения,

- согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме или др.) в течение согласованного срока за плату обязуется 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.

- действуя в интересах населения с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, предотвращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и распоряжения собственниками помещений общим имуществом в многоквартирном доме, путем содержания в надлежащем техническом состоянии домофонной системы в подъездах домов, руководствуясь положениями Договора управления, ООО «КРУК» приняла на себя обязательства по техническому обслуживанию домофонов.

Комиссия Волгоградского УФАС России, рассмотрев представленные документы и сведения, с учетом доводов Заявителей, заинтересованного лица 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 Кировского [\(2\)](#), 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 [\(3\)](#), Красноармейского района г. Волгограда.

Материалы дела содержат сведения о том, что в части многоквартирных жилых домов Красноармейского района г. Волгограда техническое обслуживание домофонного оборудования с 2007г. осуществляла ИП Андрюнина Виктория Александровна (ИНН ...). [\(4\)](#)

07 февраля 2013г. между ИП Андрюниной В.А. и ООО «Дом-Сервис» (ИНН ...)

заключен договор № 3 о переводе долга и уступке требования. П. 1.1., п. 1.4 договора предусмотрено, что с подписанием соглашения ИП Андрюнина В.А. передает, а ООО «Дом-Сервис» принимает на себя все права и обязанности индивидуального предпринимателя по договорам на сервисное обслуживание в объеме и на условиях, существующих на момент заключения договора о переводе долга и уступке требования.

Определением от 04.06.2013г. по делу № 13-01-14-02/168 ООО «Дом-Сервис» было привлечено к участию в деле в качестве заинтересованного лица.

Общество с ограниченной ответственностью «КРУК». (ООО «КРУК», ОГРН ..., адрес постоянно действующего исполнительного органа ул. ..., г. Волгоград). Учреждено в целях получения прибыли от предпринимательской деятельности(5).

Целью создания Общества, как закреплено в его Уставе, является осуществление деятельности, направленной на удовлетворение общественных потребностей в товарах и услугах и извлечение прибыли. Общество имеет гражданские права и несет гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных федеральными законами. В число предметов деятельности входит: управление эксплуатацией жилого и нежилого фонда, производство санитарно-технических работ, предоставление различных услуг физическим и юридическим лицам, производства электромонтажных работ.

ООО «КРУК» осуществляет функции управления 106 МКД в Красноармейском районе г. Волгограда. К материалам дела приобщены сведения о жилом фонде, находящемся в управлении Ответчика (список жилых домов, договоры управления – т. № 1 дела).

Реестр договоров за период 2006-2012г.г. и список домов, в которых производят техническое обслуживание, представили Заявители и заинтересованное лицо.

Также Заявителями в адрес Комиссии предоставлены копии наряд – заказов на выполнение технического обслуживания домофонного оборудования за период 2010-2012г.г., а также реестр выполненных заявок по ремонту домофонного оборудования в 2011-2012г.г. в подтверждение того, что фактически, во исполнение условий действующих договоров, они осуществляют ТО домофонов в подъездах МКД, находящихся в управлении ООО «КРУК» (том № 1 и № 5, 8 дела).

Анализ представленных сведений позволяет сделать вывод о наличии многоквартирных жилых 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 «КРУК»	Сведения об обслуживании (на момент рассмотрения дела) домофонов в МКД домофонными компаниями (с указанием № подъезда)		
	ООО «Домофон-Сервис»	ООО «Домофон-Ком»	ООО «Дом-Сервис»

Героев Малой Земли, 55	П. № 1, 3	П. №2	
Героев Малой Земли, 36	П. № 2	П. № 1, 6	
Героев Малой Земли, 45	П. № 4		
Героев Малой Земли, 40	П. №1		
Героев Малой Земли, 51	П. № 1	П. №2	
Гремячинская, 4	П. № 3		
Гремячинская, 10	П. № 1		
Гремячинская, 12	П. № 1	П. № 4	П. № 2, 3
Гремячинская, 12 А		П. № 1	
Саушинская, 1			П. №1, 2
Саушинская, 1А			П. № 1-4
Саушинская, 2А	П. № 1		
Саушинская, 6		П. № 1, 2	
Саушинская, 13		П. № 2, 3	П. №1, 4
Светлоярская, 46	П. № 8	П. № 1, 2, 6, 7	П. № 3, 4
Штурманская, 9	П. № 1, 2, 4, 5	П. № 3, 6	
Штурманская, 9А	П. № 3	П. № 4	П. № 2
Штурманская, 2	П. № 2	П. № 1	
Штурманская, 3			П. № 1
Штурманская, 7А	П. № 2, 5, 6	П. № 1, 3, 4	
Штурманская, 15	П. № 1, 2, 5	П. № 6	
Штурманская, 5		П. № 1, 2, 7, 8	
Штурманская, 7	П. № 3, 4		
Штурманская, 11		П. № 1, 2	П. № 3
Штурманская, 13		П. № 1, 3, 4	
50 лет Октября, 27	П. № 5, 7, 8	П. № 1	П. № 3, 4
50 лет Октября, 8		П. № 1	
50 лет Октября, 5	П. № 2, 3		
50 лет Октября, 3	П. №2		
50 лет Октября, 7	П. №3	П. № 1, 2, 5	
50 лет Октября, 13		П. № 2	П. №6
50 лет Октября, 17	П. № 7, 9, 10-13	П. № 5, 6	П. № 8, 14
50 лет Октября, 25	П. № 2, 4, 6	П. № 3	П. № 5
50 лет Октября, 30		П. №6	
Фадеева, 29	П. № 2	П. № 1, 3, 4	
Фадеева, 31	П. №1, 2	П. № 4, 5, 6	
Фадеева, 33 А	П. № 1-4		
Фадеева, 49	П. № 3, 4, 10-12	П. №1, 2	П. № 6, 7
Фадеева, 51	П. № 2, 3, 5		П. № 6
Фадеева, 53	П. № 1, 3, 4		
Фадеева, 59	П. № 1, 8, 10		П. № 2, 4-7
Фадеева, 65		П. № 1, 6, 7	
Фадеева, 33		П. № 1	
Фадеева 35	П. № 5	П. № 4, 5, 6	
Фадеева, 39			П. № 1, 5

Фадеева, 41			П. № 1, 2
Фадеева, 41А	П. № 1-3	П. №4	
Фадеева, 43	П. № 7, 8		П. № 1-6
Фадеева, 45		П. № 4	П. № 1, 3
Фадеева, 55	П. № 3, 4, 6, 7	П. № 5, 8	П. № 2
Пр-т Героев Сталинграда, 13	П. № 4	П. № 1-3	
Пр-т Героев Сталинграда, 15	П. № 2	П. № 1, 3	
Пр-т Героев Сталинграда, 17	П. 1, 2, 4	П. №3	
Пр-т Героев Сталинграда, 5	П. № 2, 3		
Пр-т Героев Сталинграда, 7		П. №2, 3	
Пр-т Героев Сталинграда, 9			П. № 1
Пр-т Героев Сталинграда, 11		П. № 1, 3	
Луговая, 142	П. 4	П. № 2, 3, 6, 7, 9	
Черепановых, 3		П. № 1	
Зерноградская, 2		П. № 1, 4, 8	П. № 2
Зерноградская, 3	П. № 8	П. № 4	П. № 1
Зерноградская, 6	П. № 2		
Зерноградская, 8	П. № 1		
Зерноградская, 12		П. № 2	П. № 4
Зерноградская, 1 А	П. № 1	П. 2, 3	
Николаевская, 4		П. №2	П. № 3, 4
Николаевская, 11	П. № 1		
Николаевская, 13		П. № 1, 3	П. № 2, 4, 5, 6
Николаевская, 15	П. № 1, 4, 6	П. № 5	
Николаевская, 6	П. № 8	П. № 6, 7	П. № 2, 4, 5
Лазоревая, 189	П. № 1	П. № 2-4	
Лазоревая, 221		П. № 1	П. № 4
Лазоревая, 223	П. № 3	П. № 1, 4	
Фролова, 6	П. № 2	П. № 1, 5	
Водников, 12		П. № 1-4	
Сулеймана Стальского, 12		П. № 1	
Черепановых, 5		П. №1-4	
Сидорова, 3	П. № 2		
Судостроительная, 43	П. № 2-5, 8, 11, 12, 16	П. № 13	
Танеева, 2	П. № 12	П. № 8	П. № 4, 5
Танеева, 8	П. № 4	П. № 1-3	
Танеева, 14	П. № 1	П. № 2, 3	
Танеева, 16	П. № 1, 3		
Танеева, 18	П. № 1	П. № 2, 3	

Танеева, 10	П. № 1		
Танеева, 12	П. № 3-6	П. № 1	
Танеева, 20	П. № 2, 4, 7, 8		
Куйбышева, 47 А	П. № 2	П. № 1, 3, 6	
Куйбышева, 47	П. № 1,2,3,5,6	П. № 4	
Куйбышева, 49		П. № 2, 4, 5	
Арсеньева, 40	П. № 2	П. №3	
Арсеньева, 44	П. № 1		П. № 2
Арсеньева, 46			П. № 1, 2
Арсеньева, 50	П. № 4		П. № 1, 2, 3

Ответчик считает, что в его действиях отсутствует состав вменяемого правонарушения, обосновывая правомерность своих действий следующим:

- протоколами общих собраний собственников помещений в МКД (датированы 2010-2011г.г., копии приобщены к материалам дела, том № 1, 3, 4) решался вопрос о заключении договора на обслуживание домофонов между Управляющей компанией и специализированной организацией, а также об утверждении платы за ТО домофонов и о включении строки «ТО домофона» в адресно-именной единый платежный документ (АИЕПД);

- п. 2.3.3 договоров управления (договор имеет типовую форму [\(6\)](#)) предусмотрено право ООО «КРУК» заключать договор со специализированной организацией на обслуживание общего имущества многоквартирных домов, в том числе домофонного оборудования, и на включение строки «Обслуживание домофонов» в адресно-именной платежный документ.

- ООО «КРУК» фактически принимает заявки на устранение неполадок в работе домофонного оборудования и об осуществлении технического обслуживания домофонов. В подтверждение в материалы дела представлена копия Книги учета (регистрации) заявок на ремонт домофонного оборудования от граждан за 2012-2013г.г.

Представитель ООО «КРУК» пояснил Комиссии антимонопольного органа, что принятые по единому телефону аварийной службы заявки распределяются для выполнения между специализированными организациями, с которыми управляющая компания заключила соответствующие договоры (ООО «ЭУ - 40» - договор № 02-08/2012-ТО, ООО «ЭУ-67»- договор №02-08/2012-ТО, ООО «ЭУ-20» - договор № 01-08/2012-ТО). В материалы дела представлены копии актов сдачи-приемки выполненных работ за 2013г. к договорам (например, № Э2000000217, № Э 6700000125, № Э4000000079).

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

- ООО «КРУК» и ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком», ООО «Дом-Сервис» (ИП Андрюнина В.А.) 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 «КРУК» приняла на себя оказание услуги «ТО домофона».

- 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).

В соответствии с представленными в материалы дела договорами управления ООО «КРУК» было наделено правом распоряжения в отношении общего имущества многоквартирного дома (п. 2.3.3 договора). При этом материалы дела не содержат сведений, подтверждающих принятие собственниками домофонного оборудования решения о передаче своего имущества в состав общего имущества всего многоквартирного дома. Не содержат материалы дела и сведений о расторжении (прекращении действия) договоров на техническое обслуживание домофонного оборудования, заключенных между гражданами и ООО «Домофон-Сервис»/ ООО «Домофон-Ком»/ООО «Дом-Сервис» (ИП Андриянина В.А.).

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 «КРУК» (до 2010г.-2011г.) определились в форме, размерах, сроках оплаты за техническое обслуживание домофонов - своей собственности.

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, а также 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.

Согласно Паспорту к домофонному оборудованию марки Метаком МК2003-ТМ(7) многоабонентный микропроцессорный домофон представляет собой специализированную микропроцессорную систему, предназначенную для установки в том числе в многоквартирных домах. В качестве абонентских ключей (ТМ) используются электронные ключи, в качестве оконечных устройств, устанавливаемых у абонентов, рекомендуются трубки квартирные переговорные (ТКП), предназначенные для домофонов с координатной системой адресации. Домофон обеспечивает подачу сигнала вызова на ТКП абонента, дуплексную связь посетителя с абонентом, дистанционное открывание замка по сигналу от ТКП. Замок также может быть открыт с помощью ТМ - ключа, с помощью кода, набираемого на блоке вызова, или нажатием кнопки.

Функции домофонного оборудования, согласно указанного Паспорта: звуковой контроль нажатия кнопок; вызов абонента путем набора его номера на блоке вызова; звуковой контроль послышки вызова абоненту; дуплексная связь абонент - посетитель; дистанционное открывание замка от ТКП абонента; местное открывание замка набором общего или индивидуального кода доступа; местное открывание замка индивидуальным ТМ - ключом; местное открывание замка из подъезда нажатием кнопки; звуковая сигнализация использования индивидуального кода абонента или ТМ - ключа на ТКП соответствующего абонента (функция, включаемая по запросу); возможность запрета обслуживания ТКП абонента при сохранении доступа по индивидуальному коду; работа кодового замка в режиме общего кода или в режиме индивидуальных кодов (программируется); настройка всех параметров работы для наиболее полного соответствия требованиям, предъявляемым по месту установки.

В соответствии с Пояснениями к Товарной номенклатуре внешнеэкономической деятельности Российской Федерации (ТН ВЭД России, подготовлены ГТК РФ, том 4, разделы XVI - XXI, группы 85 - 97) домофонные системы обычно состоят из телефонной трубки и клавиатуры или громкоговорителя, микрофона и клавиш. Эти системы монтируются при входе в здание с некоторым количеством жильцов, позволяя посетителям позвонить выбранным жильцам нажатием нужных клавиш и разговаривать с ними.

Приказом Ростехрегулирования от 28.12.2005 № 421-ст утвержден ГОСТ Р 51072-2005 «Двери защитные. Общие технические требования и методы испытаний на устойчивость к взлому, пулестойкость и огнестойкость». В соответствии с данным документом к запирающему относится устройство защитной двери, состоящее из замка и запирающего механизма.

Таким образом, ссылка на Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 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) устанавливая 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)

Статья 145 ЖК РФ не наделяет 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.

- Комиссия также не принимает в качестве обоснования правомерности действий ссылку ООО «КРУК» на акты проверок Управления Роспотребнадзора по Волгоградской области (н-р, № 430 от 23.04.2013, № 628 от 20.05.2013, № 586 от 17.05.2013г.), поскольку предметом контроля данного органа власти не являлось соответствие / несоответствие действий ООО «КРУК» антимонопольному законодательству.

Комиссия антимонопольного органа не принимает довод Ответчика относительно неправомочности собраний собственников помещений в одном из подъездов МКД на решение вопросов об установке домофонного оборудования и его техническом обслуживании.

В судебной практике закреплено [\(8\)](#) (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.

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 № 519аб-07 от 16.03.2007г., от 15.02.2008г. с жильцами подъезда № 7 по ул. Луговая, 142; № 434аб-10 от 10.03.2010г.)

ООО «Домофон - Сервис», 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 № 1). 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.

Аналогичным образом заключаются договоры с гражданами ООО «Дом-Сервис» (см. н-р, договор № 5дс-13 от 29.03.2013г.)

В материалы дела представлены также копии договоров, заключенных между жильцами подъездов МКД и ИП Андриюниной В.А. (№ 351 от 27.09.2010г., № 288 от 12.05.2009г., № 258 от 17.12.2008г.- см. том № 8 дела). В соответствии с условиями типового договора ИП Андриюнина В.А. и граждане (жильцы подъезда МКД), личность которых удостоверена по паспорту, пришли к соглашению, в соответствии с которым индивидуальный предприниматель обязался по заданию Абонентов оказывать услуги по комплексному обслуживанию домофона. Договор заключается на неопределенный срок.

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 обязательствам.

В материалы дела представлены копии обращений граждан, проживающих в МКД, управление которыми осуществляет ООО «КРУК». В обращениях управляющая компания была извещена о том, что собственники домофонного оборудования выступают против заключения договора на техническое обслуживание принадлежащим им на праве долевой собственности домофона с ООО «КРУК», а также о том, что организация, которая осуществляет ТО домофонного оборудования уже определена собственниками оборудования и расторгать договор со специализированной организацией граждане не намерены (н-р, обращения жильцов п. № 6 дома № 17 по ул. 50 лет Октября, п. № 2 дома № 49 по ул. Фадеева – см. т. № 1 дела).

В адрес домофонных компаний также поступали обращения жильцов, в которых сообщалось, что управляющей компании граждане не намерены оплачивать услугу «ТО домофона», оплата производится во исполнение договорных обязательств в ООО «Домофон-Сервис»/ ООО «Домофон-Ком». Однако граждане указывают, что сложилась ситуация, при которой их вынуждают оплачивать услугу «ТО домофона», которую управляющая компания не оказывает, поскольку при оплате квитанций за коммунальные услуги платежки с вычеркнутой строкой не принимаются (см., н-р, обращение жильцов по ул. Арсеньева, д. 40, том № 1 дела).

В ответ на обращения граждан ООО «КРУК» ссылается на общие положения Жилищного кодекса Российской Федерации (ст. 161, 162, 36 ЖК РФ)

Так, из письма ООО «КРУК» от 19.11.2012г. № 1643 следует, что техническое обслуживание домофонов проводится управляющей организацией на общих основаниях, предусмотренных договором управления.

ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком» в материалы дела (т. № 6 дела) представлены копии ответов жильцов, проживающие в МКД, управление которыми осуществляет ООО «КРУК», на обращение домофонных компаний. Граждане письменно подтвердили следующие обстоятельства:

- в период с 2006г. жильцами подъездов МКД на личные средства приобреталось домофонное оборудование,
- о проведении собраний собственников помещений многоквартирного дома гражданам не известно,
- собственниками домофонного оборудования не принималось решений о расторжении действующих договоров на техническое обслуживание домофонного оборудования с ООО «Домофон-Сервис»/ООО «Домофон-Ком» и о передаче соответствующих полномочий управляющей компании,
- граждане, как сторона договора на ТО домофона, настаивают на продолжении договорных отношений с домофонными компаниями.

Вышеизложенные обстоятельства (включая обстоятельства, изложенные в письменных обращениях граждан) были подтверждены гражданами, принявшими участие в заседании Комиссии Волгоградского УФАС России 16 июля 2013г. – М... (проживает по ул. 2-я Штурманская, д. 15), С... (проживает по ул. Луговая, д. 142), Б... (проживает по ул. 50 лет Октября, д. 15), Х... (проживает по ул. 50 лет Октября, д. 7).

Гражданка Б... указала на тот факт, что платеж за «ТО домофона» выставлялся и жильцам дома № 15 по ул. 50 лет Октября, несмотря на то, что домофонное оборудование не установлено. Представитель ООО «КРУК» подчеркнул, что такой факт носил разовый характер.

Граждане, принявшие участие в рассмотрении дела, указали Комиссии Волгоградского УФАС России на то, что в случае поломки домофонного оборудования жильцы обращаются в рамках договора на техническое обслуживание с заявками в адрес ООО «Домофон-Ком», ООО «Домофон-Сервис».

ООО «КРУК» в материалы дела приобщены копии обращений ряда физических лиц, проживающих в том или ином подъезде МКД, находящемся в управлении ООО «КРУК», в которых отдельные физические лица отказываются от исполнения договора, заключенного с домофонной компанией. Однако Заявителями представлены подтверждения выполнения в период 2011-2013г.г. заявок на ремонт домофонного оборудования, в том числе и по адресам МКД, отдельные жильцы подъездов которых отказались от исполнения договора (см. т. № 6 дела).

По сообщению Заявителей, с 2011г. ООО «КРУК» 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 «КРУК» указано в качестве получателя оплаты за данную услугу (н-р, квитанция по лицевому счету № ..., адрес ул. Героев Сталинграда, 17 за период июнь 2011г., март 2013г.; квитанция по лицевому счету № ..., адрес ул. 50 лет Октября, д. 15 за июль 2011г., август 2011г.; квитанция по лицевому счету № ..., адрес ул. Саушинская, д. 20 за период декабрь 2011г. – апрель 2013г., см. также иные платежные документы, копии которых представлены ООО «КРУК» в материалы дела – том дела № 9).

В этот же период, имея нерасторгнутые договоры (в некоторых случаях с 2007г., например, по ул. Героев Сталинграда, 11, 50 лет Октября, 7; с 2008г. – н-р, по ул. Танеева, 2, Фадеева, 29) с собственниками домофонного оборудования домофонные компании – Заявители, заинтересованные лица 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 2011 г. две квитанции на оплату одной и той же услуги).

Заявители сообщили, что в результате рассматриваемых действий ООО «КРУК» ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком», ООО «Дом-Сервис» не получают полную оплату за проделанные работы по техническому обслуживанию домофонов, поскольку оплата поступает в ряде случаев в адрес управляющей компании.

Кассационным определением от 24.06.2011г. по делу № 33-7727/2011 подтверждена позиция антимонопольного органа о том, 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.

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](#).

В заседании Комиссии объявлен перерыв до 19.07.2013г. до 06 ч 10 мин. Сторонам предложено представить дополнительно документы и сведения, которые, по их мнению, имеют значение для рассмотрения дела. После перерыва заседание продолжено.

После перерыва ООО «КРУК» в адрес Комиссии антимонопольного органа представлены копии писем, направленных в ответ на запросы прокуратуры Красноармейского района г. Волгограда.

Так, в письме от 22.05.2012г. за исх. № 502 управляющая компания информирует прокуратуру о том, что ООО «КРУК» не имело и не имеет договорных отношений с ООО «Домофон-Сервис», в связи с чем представить сведения о расторжении договора на техническое обслуживание домофонов с ООО «Домофон-Сервис» не представляется возможным. В письме от 04 мая 2012г. за исх. № 455 ООО «КРУК» известило прокуратуру, что не приобретало домофонное оборудование, т.к. по состоянию на июнь 2011г. двери с домофоном были уже установлены.

Т.О., материалы дела содержат подтверждения того, что ООО «КРУК» на момент включения строки «ТО домофона» (в ряде случаев «Домофон») было известно о наличии договорных отношений между жильцами отдельных подъездов МКД и домофонными компаниями.

Принимая решение, Комиссия антимонопольного органа исходит из того, что право расторжения договора на ТО домофонной системы в силу ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) принадлежит сторонам договора (т.е. жильцам подъезда, в котором установлен домофон, и ООО «Домофон-Ком» / ООО «Домофон-Сервис», ООО «Дом-Сервис» (ИП Андриянина В.А.) соответственно), а у общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отсутствуют полномочия по принятию решения о судьбе имущества - домофонного оборудования, приобретенного на собственные средства жильцами отдельного подъезда многоквартирного дома [\(9\)](#).

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](#).

Заявитель, заинтересованное лицо подтвердили Комиссии антимонопольного органа, что на момент рассмотрения дела № 13-01-14-02/168 домофонные компании производят техническое обслуживание домофонного оборудования по адресам, указанным выше в таблице, на основании заключенных и действующих

договоров, в соответствии с заявками граждан.

При этом, домофонные компании 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 включение строки «То домофона» производится управляющей компанией и на момент возбуждения и рассмотрения дела. В материалы дела приобщена копия оборотной стороны документа для оплаты за жилищно-коммунальные услуги, в которой до сведения граждан со ссылкой на п. 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. 3 491, доводится следующая информация: «...Управляющая компания Вашего многоквартирного дома, ООО «КРУК», изыскала возможность установить с 01 февраля 2013г. тарифы на оплату технического обслуживания ... домофонов, входящих в состав общего имущества... для всех категорий граждан – 15 руб.» При этом управляющая компания допускает реструктуризацию долга для жильцов, которые произвели оплату в сторонние организации (см. также текст на оборотной стороне платежного документа – т. № 1 дела), хотя ранее в письме в адрес прокуратуры Красноармейского района г. Волгограда само указало, что не является стороной по договору с домофонными компаниями.

Собственники помещений многоквартирных жилых домов, являющиеся собственниками домофонного оборудования, были введены в заблуждение в отношении исполнителя услуг (жильцам выставлялись с 2011 г. две квитанции на оплату одной и той же услуги).

Частью 1 статьи 14 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(10)), в том числе, запрещены такие действия, как введение в заблуждение в отношении производителя товара (в рассматриваемом случае относительно лица, оказывающего услуги).

ООО «КРУК», 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 «КРУК» на рынке оказания услуг по техническому обслуживанию домофонного оборудования (ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком», ООО «Дом-Сервис» (ИП Андрюнина В.А.)). Потребители были введены в заблуждение относительно исполнителя услуг, домофонным компаниям 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 «КРУК» противоречат гражданскому, жилищному законодательству, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности (получении дополнительного объема спроса со стороны потребителей и дополнительной прибыли от деятельности).

Распространенные ООО «КРУК» квитанции с включением строки «ТО домофона» фактически информируют потребителя услуг о том, что в домах, функции по управлению которыми осуществляет ООО «КРУК», 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.

Доказательств прекращения включения строки «ТО домофона» жильцам МКД, находящихся на обслуживании ООО «КРУК», - собственникам домофонного оборудования, техническое обслуживание которого осуществляет на договорной основе домофонные компании – Заявители, заинтересованное лицо, на момент вынесения решения Комиссии не представлено.

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», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «КРУК» (г. Волгоград, ..., д. 93, ИНН: ...) 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 «КРУК» предписание о прекращении недобросовестной конкуренции, а именно: прекратить включение в платежные документы, формируемые ООО «КРУК», строки «ТО домофона» жильцам многоквартирных домов, находящихся у управления ООО «КРУК», - собственникам домофонного оборудования, техническое обслуживание которого осуществляет на договорной основе ООО «Домофон-Ком», ООО «Домофон-Сервис», ООО «Дом-Сервис».

[\[1\]](#) См. объяснения ООО «КРУК» от 14.05.2013г. исх. № 1346, а также возражения от

03.06.2013 исх. № 1490.

[\(2\)](#) Дело Волгоградского УФАС России № 10-01-14-02 /284.

[\(3\)](#) Дело Волгоградского УФАС России № 11-01-14-02 /116.

[\(4\)](#) Реестр договоров, а также копии договоров на комплексное обслуживание домофонного оборудования – т. 8 дела № 13-01-14-02/168.

[\(5\)](#) См. п. 1.1 устава ООО «КРУК».

[\(6\)](#) См. договоры управления с ТСЖ. Заключенные в 2011г.: № 13-2011/ТСЖ с ТСЖ «На Водниках», № 12-2011/ТСЖ с ТСЖ «Водники», № 11-2010/ТСЖ с ТСЖ «НаКанале-1», др. – т. № 1 дела.

[\(7\)](#) техническое обслуживание домофонов данной марки производит ООО «Техсервис Волга» по договорам с собственниками оборудования

[\(8\)](#) решение Волжского городского суда Волгоградской области по делу № 2-191\2010, решение Центрального районного суда от 24.03.2010г. по делу № 2-2033/10.

[\(9\)](#) Такая позиция антимонопольного органа основана в том числе на судебной практике: кассационным определением от 24.06.2011г. по гражданскому 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 домофонной компании), 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 прямо указано, что включение домофонного устройства в состав общего имущества многоквартирных домов действующим законодательством не предусмотрено.

[\(10\)](#) см. подп. 9 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции»