

Резолютивная часть решения оглашена 26 декабря 2012г.

В полном объеме решение изготовлено 16 января 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,

- Тынянкина А.А. – государственный инспектор отдела  
контроля

недобросовестной конкуренции и рекламы,

рассмотрев дело № 12-01-14-02/482, возбужденное в отношении общества с ограниченной ответственностью (ООО) «УК Кировская Жилищная компания» (ООО «УК КЖК», местонахождение: Волгоград, ул. Кирова, 96 «Б») 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

-граждане – жильцы многоквартирных домов, обслуживаемых ООО «УК КЖК», от которых в адрес Волгоградского УФАС России поступили обращения по вопросу правомерности взимания управляющей компанией платы за «то домофона» - не явились, уведомлены,

## УСТАНОВИЛА:

В адрес Волгоградского УФАС России поступили обращения от ООО «Домофон-Сервис» (вх. № 142 от 12.01.2012г.), а также от граждан, проживающих в многоквартирных жилых домах (МКД), обслуживаемых, как было указано в письмах физических лиц, Кировской управляющей компанией (вх. № 893 от 14.02.2012г., № 1486 от 13.03.2012г., № 1613 от 19.03.2012г. и № 4042 от 06.06.2012г.) Заявления были поданы в отношении ООО «Кировская Жилищная компания» 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 рамках рассмотрения поступивших обращений было установлено: 23.12.2010г. в отношении ООО «Кировская Жилищная компания» (ООО «КЖК», ОГРН ...) Волгоградским УФАС России выдано решение и предписание по делу № 10-01-14-02/284. Общество было признано нарушившим ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции".

ООО «Кировская Жилищная Компания» было также выдано предписание о прекращении недобросовестной конкуренции и о совершении действий, направленных на обеспечение конкуренции, а именно прекратить включение в платежные документы, формируемые ООО «КЖК», строки «техническое обслуживание домофона» жильцам многоквартирных домов, находящихся на обслуживании ООО «КЖК», - собственникам домофонного оборудования, техническое обслуживание которого осуществляет на договорной основе ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком».

24.08.2011г. (с учетом сроков судебного разбирательства по делу № А12-166/2011, закончившегося в пользу антимонопольного органа в июле 2011г.) в отношении данной управляющей компании было выдано определение об установлении новых сроков исполнения предписания. Об исполнении предписания Общество представило соответствующие сведения.

Однако во вновь поступивших обращениях граждан и домофонных компаний было указано, что с ноября 2011г. строка «ТО домофона» вновь начала включаться в платежные документы гражданам, проживающим по адресам, фигурировавшим в решении по делу № 10-01-14-02/284:

- ул. Закавказская, д. 2 (кв.85), п. №2, № 1
- ул. 64-й Армии, 67 (кв. 32), п. № 3,
- ул. 64-й Армии, 28, (кв. 93 - 98),
- ул. 64-й Армии, 30а (кв. 29-60)
- ул. 64-й Армии, 59, (кв. 140-144), п. № 5
- ул. Курчатова, д. 16а, (кв. 43), п. № 3,
- ул. Курчатова, д. 8 (кв. 17, 25,31),
- ул. Одоевского, д. 68а, (кв. 9-45), п. № 1

В адрес ООО «Кировская Жилищная компания» было направлено уведомление о составлении протокола по факту неисполнения предписания. Однако 24 апреля 2012г. представители ООО «КЖК» представили следующие документы и сведения: письма ООО «КЖК» от 25.07.2011г. № 810, от 31.10.2011г. № 1255/1, от 26.10.2012г. № 1468, акты приема-передачи технической документации, письма ООО «УК КЖК» от

31.10.2011г. № 83, от 22.07.2011г. № 1, от 28.12.2011г. № 111.

Многоквартирные жилые дома (МКД) по указанным выше адресам были переданы в управление другой управляющей компании - ООО «УК Кировская Жилищная компания» (ООО «УК КЖК», ОГРН ..., дата присвоения 09.12.2008г., адрес постоянно действующего исполнительного органа - 400059, г. Волгоград, ул. Кирова, 96 «Б»). Так, с 01 ноября 2011г. в управление ООО «УК КЖК» были переданы МКД по адресам:

- ул. Закавказская, д. 2,
- ул. 64-й Армии, 67, ул. 64-й Армии, 30а, ул. 64-й Армии, 59,
- ул. Курчатова, д. 16а.

С 01.08.2011г. - МКД по адресам: ул. 64-й Армии, 28, ул. Курчатова, д. 8.

Дома по ул. Одоевского, д. 68а, ул. Курчатова, 18 были переданы в управление ООО «УК КЖК» с 01.01.2012г.

Таким образом, было установлено, что действия по включению строки «ТО домофона» были предприняты иным хозяйствующим субъектом, в отношении которого предписание антимонопольным органом по делу № 10-01-14-02/284 не выдавалось.

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

Последнее обстоятельство подтверждается также материалами дела № 10-01-14-02/284.

ООО «Домофон-Ком» и ООО «Домофон-Сервис» подтвердили свою первоначальную оценку действий управляющей компании по включению строки «ТО домофона» в АИЕПД гражданам, имеющим действующие договоры с домофонными компаниями.

Такие действия управляющей компании (УК) расцениваются со стороны ООО «Домофон-Ком» и ООО «Домофон-Сервис» как недобросовестная конкуренция, введение в заблуждение собственников квартир в многоквартирных домах в отношении исполнителя услуг по техническому обслуживанию домофонов. Данную позицию подтвердил и представитель от указанных домофонных компаний в рамках заседаний Комиссии антимонопольного органа, указав, что действия ООО «УК КЖК» существенным образом нарушают права и законные интересы ООО «Домофон-Сервис» и ООО «Домофон-Ком» в сфере предпринимательской деятельности.

ООО «Домофон-Сервис» в письме от 27 апреля 2012г. (вх. № 2836) подтвердило, что по состоянию на 25.04.2012г. заключены и действуют договоры на техническое

обслуживание домофонного оборудования по адресам в г. Волгограде: ул. Курчатова, д. 16а, под. №3, ул. Закавказская, д. 2, под. № 1, ул. 64 Армии, д. 59, под. №№ 5-6, ул. 64 Армии, д. 28, под. № 4, ул. Одоевского, д. 68 а, под. № №1-2. Общество указало, что обязательства по данным договорам исполняются надлежащим образом в установленные сроки, а от Заказчиков заявлений о намерении расторгнуть договоры на ТО домофонов не поступало.

Аналогичное подтверждение представило и ООО «Домофон-Ком» в отношении договоров на техническое обслуживание домофонного оборудования, заключенных с гражданами, проживающими по адресам в г. Волгограде: ул. Курчатова, д. 8, под. №№ 2, 4, ул. Курчатова, д. 16а, под. № 2, ул. Закавказская, д.2, под. №2, ул. 64Армии, д. 67, под. № 3, ул. 64 Армии, д. 28, под. № 6 (письмо от 27.04.2012г., вх. 3 2836-1).

В Волгоградское УФАС России поступило также коллективное обращение от жильцов дома по ул. Кирова, 128, находящегося в управлении ООО «УК КЖК» (вх. №1613 от 19.03.2012г.) По сведениям, представленным в заявлении, договор на техническое обслуживание домофонов по данному адресу был заключен между жильцами подъезда № 4 дома и ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис», с которым граждане и намерены продолжать отношения по договору от 07.10.2011г. № 3194. К обращению приложена копия квитанции об оплате услуг ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис» за январь-март 2012г.

В рамках рассмотрения дела от ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис» поступило письмо (№ 520 от 12.07.2012г.), в котором Общество сообщило Комиссии антимонопольного органа следующее: действия ООО «УК КЖК» расцениваются Обществом как недобросовестная конкуренция.

ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис» был представлен список домов с указанием подъездов, жильцам которых Общество оказывает услуги по абонентскому обслуживанию домофонного оборудования, выписка из журнала заявок за период 01.01.2012г.-30.05.2012г., копии типовых договоров на техническое обслуживание домофонов. Также было представлено письмо ООО «КЖК» от 26.09.2011г. № 1123П в адрес ряда домофонных компаний, в том числе ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком», ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис», ООО «Техсервис Волга», с предложением заключить договоры на техническое обслуживание аудиодомофонной системы в МКД, функции по управлению которыми осуществляло ООО «КЖК». Как указал представитель Общества, такой договор заключен не был, аналогичная переписка с ООО «УК КЖК» не велась.

В ходе рассмотрения дела № 12-01-14-02/482 в адрес Волгоградского УФАС России поступило коллективное обращение (от 11.09.2012г. № 7291) от собственников квартир в жилом доме № 5 по ул. З. Маресевой (подъезд № 2)<sup>(1)</sup>. В Заявлении указывалось на следующие обстоятельства: в 2007г. жильцы подъезда № 2 указанного жилого дома заключили договор на установку двери и техобслуживание домофонного оборудования. С 2010г. в АИЕПД управляющая компания ООО «КЖК» начало выставлять строку «ТО домофона»; договора с управляющей компанией об обслуживании домофона у граждан нет, на общем собрании граждане-заявители не включали домофонное оборудование в состав общедомового, оплату за техническое обслуживание домофона поквартально жильцы подъезда № 2 жилого дома № 5 по ул. З. Маресевой производят в рамках

выполнения условий договора ООО «Техсервис Волга»; в адрес управляющей компании было направлено письмо собственников квартир, проживающих по указанному адресу, об отказе платить УК по строке «ТО домофона».

ООО «Техсервис Волга» было привлечено к участию в деле в качестве заинтересованного лица. Представитель Общества на заседании Комиссии также оценил действия управляющей компании как недобросовестная конкуренция, представил копии и реестр договоров на сервисное обслуживание (с 2008г.), а также сведения о поступивших в адрес ООО «Техсервис Волга» заявках в рамках исполнения принятых обязательств по ТО домофонного оборудования за 2012г.

В рамках рассмотрения поступивших обращений в адрес ООО «УК Кировская Жилищная Компания» был направлен запрос антимонопольного органа. 31 мая 2012г. за входящим № 3869 поступил ответ от управляющей компании.

ООО «УК Кировская Жилищная Компания» указало, что осуществляет функции управления 127 МКД в Кировском районе г. Волгограда. Общество представило перечень 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), постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, на условия договоров управления, на акт проверки Управлением Роспотребнадзора по Волгоградской области от 05.03.2012г. и на договоры на техническое обслуживание домофонов, заключенные с гражданами. Однако копии договоров, их реестр представлены не были. Как указал представитель Общества, документы были изъяты СУ СК РФ по Волгоградской области (протокол обыска от 26.04.2012г.).

Комиссия Волгоградского УФАС России, рассмотрев представленные документы и сведения, выслушав доводы Заявителей и Ответчика, установила следующее.

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «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).

Осуществляет техническое обслуживание домофонного оборудования, установленного в части многоквартирных домов Кировского, Красноармейского, Центрального районов г. Волгограда.

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «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, Кировского района г. Волгограда.

Закрытое акционерное общество (ЗАО) «Волгоградская компания «Домофон-Сервис» (ИНН/КПП ...) действует на основании Устава 2002г. (утвержден общим собранием акционеров 20.05.2002г.), осуществляет любые виды деятельности, не запрещенные законом, включая: выполнение работ по монтажу, наладке, надзору и техническому обслуживанию домофонов, строительство, монтажные, электромонтажные, инженерные работы и т.д.

Осуществляет техническое обслуживание домофонного оборудования, установленного в части многоквартирных домов Кировского района г. Волгограда.

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Техсервис Волга» (ОГРН ...) также осуществляет техническое обслуживание домофонного оборудования, установленного в части многоквартирных домов Кировского района г. Волгограда.

Общество с ограниченной ответственностью «УК Кировская Жилищная Компания» (ООО «УК КЖК», ОГРН ..., дата присвоения 09.12.2008г., адрес постоянно действующего исполнительного органа (генеральный директор, на момент возбуждения дела – Албегова Л.П.- ранее руководитель ООО «Кировская Жилищная компания», в отношении которого вынесено решение и предписание по делу № 10-01-14-02/284) 400059, г. Волгоград, ул. Кирова, 96 «Б») действует на основании Устава 2011г. (утвержден решением № 3 единственного участника от 05.09.2011г.).

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 эксплуатации нежилого фонда, розничная торговля вне магазинов и т.д.

Обслуживает часть многоквартирных домов в Кировском районе Волгограда.

Заявители, заинтересованные лица, граждане, принимавшие участие в заседании Комиссии 17.07.2012г., указали Комиссии на то, что действия ООО «УК КЖК» по включению в платежные документы для населения строки «ТО домофонов», имеют место и на момент рассмотрения настоящего дела.

Гражданка Ж., принявшая участие в заседании Комиссии 17.07.2012г., полностью подтвердила сведения, доводы и требования, изложенные в первоначальном обращении в адрес Волгоградского УФАС России (вх. № 1613). Жительница МКД № 128 по ул. Кирова, обслуживаемого ООО «УК КЖК», указала, что не намерена платить управляющей компании за техническое обслуживание домофона. В марте 2012г. гр. Ж. подписала договор на техническое обслуживание аудиодомофонной системы с ООО «УК КЖК». Как подтвердила Комиссии гр. Ж., сотрудниками управляющей компании было обещано, что с гражданки будет полностью снята образовавшаяся задолженность по строке «то домофона» (в частности, будет учтена оплата в адрес домофонной компании). Однако в тот же день – 11.03.2012г. гр. Ж. направило письмо в адрес ООО «УК КЖК» с просьбой расторгнуть договор с управляющей компанией на ТО домофона по причине того, что уже имеет обязательства в рамках коллективного договора на техническое обслуживание домофона с ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис».

Гр. Ж. указала Комиссии и на то, что в случае поломки домофонного оборудования жильцы подъезда № 4 дома № 128 по ул. Кирова обращаются в рамках договора № 3194 от 07.10.2011г. с заявками в адрес ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис».

Ответчик считает, что в его действиях отсутствует состав вменяемого правонарушения, обосновывая правомерность своих действий следующим (см. письмо ООО «УК КЖК» от 30.05.2012г. № 543/1, вх. № 3869, объяснения от 16.07.2012г.)

- 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 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.

- п. 1.1. договора управления с ООО «УК КЖК» предусматривает, что управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД 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 «УК КЖК» приняла на себя обязательства по техническому обслуживанию домофонов с 01.08.2011г..

(01.08.2011г. ООО «УК КЖК» заключен договор на техническое обслуживание аудиодомофонной системы многоквартирных домов № 02 ТО/2011 с ООО «Аварийно-диспетчерская служба г. Волгограда»).

К материалам дела приобщены копии квитанций за жилье и коммунальные услуги, выставляемые к оплате жильцам домов, обслуживаемых ООО «УК КЖК» за период ноябрь 2011г.- апрель 2012г., август 2012г. (тома дела № 1-2). Строка «ТО домофона» вынесена отдельно от строки «Содержание общего имущества».

В тоже время гражданами представлены копии квитанций, выставляемых домофонными компаниями (например, от ООО «Домофон-Ком» за 1 квартал 2012г.; от ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис» за 1 квартал 2012г.) за техническое обслуживание домофона, исходя из определенного сторонами

договоров на техническое обслуживание домофона тарифа.

Как уже было указано, гражданка, принявшая участие в заседании Комиссии, а также жильцы МКД, обслуживаемых ООО «УК КЖК», в письменных обращениях подтвердили, что фактически техническое обслуживание домофонной системы в рамках исполнения договора осуществляет одна из домофонных компаний (в частности, ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком», ООО «Техсервис Волга», ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис», далее – домофонные компании), а домофонное оборудование собственниками оборудования на обслуживание управляющей компании не передавалось.

Домофонными компаниями представлены сведения об адресах их обслуживания по Кировскому району г. Волгограда (реестры действующих договоров на техническое обслуживание домофонов с гражданами и копии самих договоров).

Анализ представленных Заявителями, заинтересованными лицами сведений и данных, полученных от ООО «УК 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, Кировский р-он (улица, дом), управление которыми осуществляет ООО «УК КЖК»	Сведения об обслуживании (на момент рассмотрения дела) домофонов в МКД домофонными компаниями (с указанием № подъезда)			
	ООО «Домофон-Сервис»	ООО «Домофон-Ком»	ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис»	ООО «Техсервис Волга»
Быстрова, д.64				Под. № 1, 2, 3
Быстрова, д.82				Под. № 1, 2, 3
Быстрова, д.84 Б	Под. № 3	Под. № 2		
Быстрова, д.88			Под. № 2	Под. № 4
Быстрова, д. 88 а				Под. №1, 2, 4
Вельботная, д. 3		Под. №1, 4		
Вельботная, д. 5	Под. № 2	Под. №4	Под. № 3	
Губкина, д. 3				Под. №3
Губкина, д. 5				Под. № 2
Губкина, д. 6				Под. №1, 3
Губкина, д. 7		Под. №3		
Губкина, д. 11	Под. № 2	Под. №3		Под. №1, 4
Губкина, д. 13				Под. № 1
Губкина, д. 15 а				Под. №2
З. Маресевой, д. 5	Под. № 1		Под. № 4	Под. №2
З. Маресевой, д. 11		Под. №2		Под.№ 3, 4
З. Маресевой. л.				



13				Под. №2, 3
Закавказская, д. 2	Под. № 1	Под. №2		
Закавказская, д. 3				Под. №1, 2
Закавказская, д. 5				Под. №2
Закавказская, д. 6		Под. №2		Под. № 1
Закавказская, д. 7				Под. №1, 2
Изоляторная, д. 2	Под. № 2	Под. №4		
64-й Армии, д. 2				Под. №2
64-й Армии, д.8				Под. № 2
64-й Армии, д.10			Под. №4	
64-й Армии, д.28	Под. № 6	Под. №4		Под. №3
64-й Армии, д.30		Под. №2, 4		
64-й Армии, д.30а			Под. № 1, 3	Под. № 2
64-й Армии, д.32			Под. № 1-2	
64-й Армии, д.34	Под. № 1			Под. №2
64-й Армии, д.34а			Под. №2	Под. № 1, 3
64-й Армии, д.34 Б				Под. №1, 6
64-й Армии, д.36				Под. № 4, 5, 6
64-й Армии, д.38				Под. №1
64-й Армии, д.38а			Под. № 3	
64-й Армии, д.38Б		Под. №1, 4		Под. № 6
64-й Армии, д.55		Под. №1		
64-й Армии, д.57	Под. № 1	Под. №4		
64-й Армии, д.59	Под. № 5-6			Под. № 2, 3
64-й Армии, д.61				Под. № 2
64-й Армии, д.65	Под. № 2-3	Под. №5		Под.№1, 4
64-й Армии, д.67		Под. №3		Под. № 1
64-й Армии, д.71	Под. № 1			
64-й Армии, д.75				
64-й Армии, д.77		Под. №3		Под. № 2
64-й Армии, д.79		Под. № 1,2, 3		Под. № 3
64-й Армии, д.81				Под. №4
64-й Армии, д.115				Под. № 1
64-й Армии, д.121	Под. №3, 6	Под. № 1,2, 4, 5, 7		
64-й Армии, д.125	Под.№1, 4	Под. №2, 3, 7		Под. № 5, 6, 8
64-й Армии, д.129				Под. № 4, 6, 7
64-й Армии, д.131	Под. № 3		Под. № 1, 8	
64-й Армии, д.133				Под. № 3, 6
64-й Армии, д.135				
64-й Армии, д.137	Под. № 4, 6, 7, 8			Под. № 1, 2, 3
Курчатова, д. 6			Под. № 3-4	
Курчатова, д. 8		Под. №2, 4		
Курчатова, д. 10а	Под. №1, 3	Под. №4		
Курчатова, д. 14	Под. №1			
Курчатова, д. 16			Под. №2	

Курчатова, д. 16а	Под. №3	Под. №2		Под. №1
Курчатова, д. 18		Под. №1		
К. Минина, д. 8а		Под. №2		
К.Минина, 10а	Под. № 2			
Кирова, д. 102			Под. №1	
Кирова, д. 104			Под. № 4	
Кирова, д. 106				Под. №1
Кирова, д. 128	Под. № 7	Под. №2	Под. №4	Под. № 8, 9
Кирова, д. 130 б				Под. № 1
Кирова, д. 132 б				Под. №1
Кирова, д. 132 а			Под. № 1	
Кирова, д. 134 а				Под. №1, 2, 3
Кирова, д. 134 в				Под. №1
Кирова, д. 140			Под. № 3	
Кирова, д. 140 Б		Под. № 1,2		Под. №4
Одоевского, д. 50		Под. № 4		
Одоевского, д. 56	Под. № 3	Под. № 2		Под. № 1
Одоевского, д. 57	Под. № 3			Под. №2, 4
Одоевского, д. 58	Под. № 1, 3	Под. №2		
Одоевского, д. 66	Под. № 2			
Одоевского, д. 68	Под. № 4		Под. № 6	
Одоевского, д. 68 а	Под. №1-2		Под. № 3	
Одоевского, д. 72	Под. №2		Под. № 1	Под. № 4
Одоевского, д. 80				Под. №2, 3
Пер. Школьный, д. 2 Б		Под. №4		
Турбинная, д.184				Под. № 2, 3
Турбинная, д.186				Под. №1, 2
Турбинная, д.188	Под. №2-3	Под. №1		Под. №4
Федотова, д.1			Под. № 2	Под. №4
Федотова, д.2	Под. №3	Под. №2		
Федотова, д. 3			Под. №2	
Федотова, д.4	Под. №1, 5			

Обстоятельства заключения и исполнения договоров, заключенных ООО «Домофон - Сервис» и ООО «Домофон-Ком» с гражданами, проживающими по адресам, указанным в таблице, были предметом рассмотрения в рамках дела Волгоградского УФАС России в отношении ООО «КЖК» №10-01-14-02/284(3). С учетом обстоятельств дела № 10-01-14-02/284, а также сведений, полученных в рамках рассматриваемого дела Комиссией в отношении ООО «Домофон - Сервис» и ООО «Домофон - Ком», установлено следующее:

- жильцами подъезда (по списку домов, указанному выше в таблице) было приобретено на личные средства домофонное оборудование. Вследствие чего приобретенное оборудование является собственностью только данных лиц,

которые и могут определять его юридическую судьбу, в том числе решать вопросы о передаче оборудования на обслуживание той или иной организации (ст. 36 ЖК РФ, п. 7 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491);

- собственники домофонного оборудования, находящегося на техническом обслуживании в ООО «Домофон-Сервис» или в ООО «Домофон-Ком», против заключения договора на обслуживание домофонов с управляющей компанией,

- организация, которая осуществляет техническое обслуживание домофонов, определена гражданами еще до принятия функций управления МКД ООО «УК КЖК», расторгать с ней договор собственники оборудования не намерены.

Представитель ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком» подтвердил Комиссии антимонопольного органа, что на момент рассмотрения дела № 12-01-14-02/482 представляемые им домофонные компании производят техническое обслуживание домофонного оборудования по адресам, указанным в таблице, на основании заключенных и действующих договоров, в соответствии с заявками граждан (к материалам дела приобщены реестры заявок за период август 2011г.- август 2012г. от граждан, проживающих по адресам в г. Волгограде: ул. Одоевского, д. 68а, ул. Закавказская, д. 2, ул. 64 Армии, д. 67, ул. Курчатова, д. 18).

Руководителем ООО «КЖК», в отношении которого было вынесено решение по делу № 10-01-14-02/284 о признании управляющей компании нарушившей ч. 1 ст. 14 ФЗ «О защите конкуренции», являлась Албегова Л.П. (на момент возбуждения дела № 12-01-14-02/482 генеральный директор ООО «УК КЖК»). Заместитель директора ООО «КЖК» – ... (на момент рассмотрения настоящего дела он же – директор по работе с населением ООО «УК КЖК») участвовал при рассмотрении дела № 10-01-14-02/284 в Волгоградском УФАС России, неоднократно знакомился с материалами дела [\(4\)](#).

Таким образом, руководству ООО «УК КЖК» на момент начала выставления строки «ТО домофона» в АИЕПД населению было известно о том, что в части домов, переданных в управление ООО «УК КЖК», осуществляют в рамках действующих договоров на ТО домофонного оборудования свою деятельность ООО «Домофон-Сервис» и ООО «Домофон-Ком».

В соответствии с материалами дела включение строки «ТО домофона» производятся управляющей компанией с ноября 2011г. и на момент возбуждения и рассмотрения дела.

В этот же период, имея не расторгнутые договоры (в некоторых случаях с 2008г.) с собственниками домофонного оборудования группа компаний Домофон-Сервис также выставляли счета на оплату услуг – за ТО домофонов.

Счета на оплату услуг в период ноябрь 2011г. – 2012г. в рамках действующих договоренностей выставлялись и иными домофонными компаниями: ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис» и ООО «Техсервис Волга».

ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-сервис» представило Комиссии антимонопольного органа следующие сведения:

- ООО «УК КЖК» информирует граждан о том, что двери с УЗП были установлены

управляющей компанией. В действительности, двери по адресам, например, ул. Курчатова, д. 6, под. № 3; ул. 64 Армии, д. 38а, под. № 3; ул. Кирова, д. 102, под. № 1; ул. Быстрова, д. 88, под. № 2; ул. Курчатова, д. 16, под. № 2, ул. Курчатова, д. 6, под. № 4, ул. 64 Армии, д. 34а, под. № 2, ул. 64 Армии, д. 30а, под. № 3; ул. 64 Армии, д. 32, под. № 1; ул. 64 Армии, д. 131, под. № 1 и № 8; ул. Одоевского, д. 68, под. № 6 устанавливались в рамках исполнения муниципальных контрактов на бюджетные средства (см. акты приемки в эксплуатацию за март, ноябрь, сентябрь, август, октябрь 2011 г., письмо МУП «ЖКХ Кировского района г. Волгограда» от 30.07.2012 г. № 8-5/1813, приобщены к материалам дела).

- аудиодомофонная система и подъездная дверь не являются неделимой конструкцией. Ремонт и обслуживанием дверей домофонные компании, исходя из условий заключенных с жильцами подъездов МКД договоров, заниматься не обязаны. Договор на техническое обслуживание аудиодомофонной системы содержит обязательства обслуживающей организации по обслуживанию и ремонту абонентских устройств, не являющихся общедомовым имуществом.

Договорами на техническое обслуживание домофона, заключенными ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис» и жильцами домов (5) (см. таблицу, приведенную выше в решении), предусмотрено, что Исполнитель (домофонная компания) принимает на техническое обслуживание и ремонт оборудование определенной марки. В рамках выполнения своих обязательств Исполнитель обязуется обеспечивать работоспособность установленного оборудования, поддерживать в рабочем состоянии входные подъездные двери и связь с квартирами; устранять все неисправности в оговоренные сторонами сроки.

Период заключения договоров ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис» - с 2008 г. (с жильцами подъезда № 3 по ул. Одоевского, д. 68а), 2009 г. (с жильцами домов по ул. Вельботная, д. 5, под. № 3; ул. Кирова, д. 132 а, под. № 1), 2010 г. - с жильцами домов по ул. Одоевского, д. 72, под. № 1, ул. 64 Армии, д. 30а, под. № 1; 2011 г. - с жильцами домов по ул. Кирова, д. 104, д. 128, д. 140 и 2012 год - с жильцами домов по ул. Курчатова, д. 16, под. № 2 и по ул. 64 Армии, д. 10, под. № 4. При этом, граждане заключили с ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис» договоры на техническое обслуживание домофонного оборудования и по тем адресам, по которым металлические двери с домофоном были установлены в рамках муниципальных контрактов.

В период 2008 г. – 2012 г. были заключены и договоры на сервисное обслуживание домофонного оборудования между жильцами подъездов ряда МКД, управление которыми осуществляет ООО «УК КЖК», и ООО «Техсервис Волга». К материалам дела приобщены копии договоров (имеют типовую форму) и реестр договоров на абонентское техническое обслуживание аудиодомофонных систем ООО «Техсервис Волга».

В соответствии с условиями таких договоров Исполнитель (ООО «Техсервис Волга») обязуется по заданию Заказчика (жильцы подъезда МКД) оказывать услуги по комплексному сервисному обслуживанию домофона определенной марки, которые включают ремонт и техническое обслуживание абонентских устройств и соединений (6).

В качестве доказательств выполнения взятых на себя по договорам на техническое обслуживание домофонного оборудования обязательств ООО «Техсервис Волга»

представило перечень заявок, принятых от граждан в 2012г. Кроме того, к материалам дела № 12-01-14-02/482 приобщены копии квитанций об оплате гражданами услуг Общества (например, от жильцов подъезда № 1 жилого дома № 134в по ул. Кирова, подъезда № 2 жилого дома № 18 по ул. Турбинная, подъезда № 2 жилого дома № 15а по ул. Губкина за 3 квартал 2012г.)

Коллективными обращениями граждан (в частности, жильцов подъезда № 2 дома № 77 по ул. 64 Армии, и дома № 6 по ул. Закавказская) подтверждаются следующие обстоятельства:

- до начала осуществления функций управления ООО «УК КЖК» жителями подъездов МКД было принято решение об установке в подъезде домофона. Домофоны приобретались и устанавливались на денежные средства проживающих в подъезде граждан. Решение о заключении договора по техническому обслуживанию домофона с ООО «Техсервис Волга» принималось на общем собрании жителей подъезда и было оформлено путем составления и подписания протокола собрания собственников квартир подъезда.

- включение строки за обслуживание домофонного оборудования в квитанцию за квартплату граждане считают незаконным и нарушающим права собственников домофонного оборудования.

- домофонное оборудование жителями подъезда, выступающими собственниками домофонного оборудования, в управление ООО «УК КЖК» не передавалось.

- ООО «Техсервис Волга» осуществляет обслуживание домофонов, и именно этой организации граждане-собственники домофонного оборудования производят оплату за оказываемые услуги.

На заседании Комиссии представитель ООО «УК КЖК», не признавая вменяемого Обществу правонарушения, заявил о готовности управляющей компании начать с домофонными компаниями переговоры по урегулированию возникшего спора. В том числе, было предложено согласовать списки жилых домов, управление которыми осуществляет ООО «УК КЖК», и жилых домов с указанием подъездов, в которых осуществляют техническое обслуживание домофонного оборудования Заявители и заинтересованные лица, для исключения выставления двойных платежей за одну и ту же услугу. Как вариант разрешения спорных вопросов, со стороны ООО «УК КЖК» было предложено включать строку «ТО домофона» также в АИЕПД, но с последующим поступлением платежей в адрес домофонной компании.

Так, на заседании Комиссии, состоявшемся 06 сентября 2012г., представитель ООО «Домофон-Сервис» подтвердил Комиссии, что с августа 2012г. ООО «УК КЖК» прекратило выставлять свои платежи за ТО домофона гражданам, имеющим договоры с ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком», а также тот факт, что сторонами согласовываются списки плательщиков (в том числе лиц, не оплачивавших услуги по ТО домофона ни в управляющую компанию, ни домофонной компании). Также Представитель ООО «Домофон-Ком» и ООО «Домофон-Сервис» подтвердил, что представляемые им хозяйствующие субъекты обратились в ООО «МВЦ ЖКХ и ТЭК г. Волгограда» с просьбой включать в общую квитанцию об оплате за коммунальные услуги строку «Техническое обслуживание домофонного оборудования» и производить начисления за данный вид услуги в

пользу домофонных компаний по прилагаемому списку адресов.

О готовности провести переговоры по урегулированию возникших разногласий заявил и представитель ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис».

Представитель ООО «Техсервис Волга» заявил Комиссии, что намерен оказывать услуги по «ТО домофона» в рамках принятых на себя договорных обязательств, не изменяя налаженную систему оплаты по данным договорам и систему отслеживания поступивших платежей. Переход на включение платежей АИЕПД через расчетно - вычислительный центр сопряжен, по словам представителя ООО «Техсервис Волга», с дополнительными расходами, связанными в том числе с необходимостью изменения программного оборудования.

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

ООО «УК Кировская Жилищная Компания» и ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком», ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис», ООО «Техсервис Волга» 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 «УК КЖК» приняла на себя оказание услуги «ТО домофона» через подрядную организацию – ООО «Аварийно-диспетчерская служба г. Волгограда» (адрес места нахождения – г. Волгоград, ул. Кирова, д. 96 «б»)(7). При этом согласно объяснений управляющей компании по делу от 16.07.2012г. указано, что «до сведения жителей путем направления сообщения доведена информация о том, что техническое обслуживание домофонов производит ООО «УК Кировская жилищная компания».

В своем ответе от 30.05.2012г. № 543/1 на запрос антимонопольного органа ООО «УК КЖК» указало, что договоры с другими организациями, производящими ТО домофонной системы, были заключены до начала осуществления деятельности Управляющей компании. Это подтверждает, что управляющая организация имела сведения о наличии компаний, уже работающих на рынке, обслуживающих домофоны в МКД, переданных ей в управление.

Жители МКД, обслуживаемых ООО «УК КЖК», в том числе гр. Ж., принявшая участие в заседании Комиссии, указали на то, что они, как собственники домофонного оборудования, не передавали никому, кроме как ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком», или иным домофонным компаниям полномочий на техническое обслуживание домофона, в общих собраниях собственников помещений не участвовали.

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 «УК Кировская Жилищная Компания» (до 2011 г., когда в управление данной управляющей компании был передан жилой фонд, указанный выше в таблице) 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, 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(8) 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 посылки 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.

Жилищным кодексом РФ за общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах 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», «Домофон-Ком», ООО «Техсервис Волга», ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис» 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 № 3232 от 13.01.2012г. с ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис», к договору № 182 серия СО от 26.09.2009г. с ООО «Техсервис Волга», к договору № 36аб-09 от 26.01.2009г. с ООО «Домофон-Ком»).

В судебной практике закреплено [\(9\)](#) (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.

Домофонные компании осуществляют 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, № 3). 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.

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, 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 (копии платежных документов за 2011г., 2012г.) включение строки «То домофона» АИЕПД производится управляющей компанией с ноября 2011г. и на момент рассмотрения дела [\(10\)](#). При этом данная строка выделена отдельно и не включена в строку «Содержание общего имущества».

Так, на протяжении 2011 г. ООО «УК КЖК» были распространены квитанции на оплату за жилье и коммунальные услуги со строкой «ТО домофона» (без наличия соответствующих договоров с собственниками домофонов – жильцами подъездов): например, квитанция по лицевому счету № 1000612831, адрес ул. 64 Армии, д. 28, кв. 97 за ноябрь 2011 г.; квитанция по лицевому счету № 1000619308, адрес ул. Курчатова, д. 8, кв. 17. В 2012 г. АИЕПД с отдельной строкой «ТО домофона» продолжали поступать гражданам: н-р, квитанция по адресу ул. 64 Армии, д. 30 а за январь 2012 г. – апрель 2012 г., квитанция по лицевому счету № 1000618035, адрес ул. Кирова, д. 128, кв. 45, за февраль 2012 г.

В этот же период, имея не расторгнутые договоры (в некоторых случаях с 2008 г., например, по ул. Курчатова, д. 8, под. № 2, договор № 192аб-08 с ООО «Домофон-Ком»; по ул. Кирова, д. 140 «б», под. № 4, договор № 94 серия СО от 13.06.2008 г. с ООО «Техсервис Волга») с собственниками домофонного оборудования, домофонные компании – участники рассматриваемого дела 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 ноября 2011 г. две квитанции на оплату одной и той же услуги).

Заявители, заинтересованные лица сообщили, что в результате рассматриваемых действий ООО «УК КЖК» домофонные компании, выполняя свои обязательства по договорам, не получают полную оплату за проделанные работы по техническому обслуживанию домофонов.

Кассационным определением от 24.06.2011 г. 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 расторжении 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 21.10.2011 г. по делу № 33-13624/2011 прямо указано, что включение домофонного устройства в состав общего имущества многоквартирных домов действующим законодательством не предусмотрено.

Как указал представитель ООО «Домофон-Ком» и ООО «Домофон-Сервис», 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](#).

Частью 1 статьи 14 ФЗ РФ от 26.07.2006 г. № 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(11)), в том числе, запрещены такие действия, как введение в заблуждение в отношении производителя товара (в рассматриваемом случае относительно лица, оказывающего услуги).

ООО «УК Кировская Жилищная Компания», формируя, как управляющая организация, квитанции на оплату за жилье и коммунальные услуги, имея преимущество, как организация, обслуживающая полностью жилой фонд, неправоммерно включило в квитанции строку «ТО домофона» собственникам домофонного оборудования, имеющим действующие (не расторгнутые) договоры на техническое обслуживание домофонного оборудования с иными организациями – конкурентами ООО «УК КЖК» на рынке оказания услуг по техническому обслуживанию домофонного оборудования (ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком», ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис», ООО «Техсервис Волга»). 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 «УК КЖК» противоречат гражданскому, жилищному законодательству, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности.

Распространенные ООО «УК КЖК» квитанции с включением строки «ТО домофона» фактически информируют потребителя услуг о том, что в домах, функции по управлению которыми осуществляет ООО «УК 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 выдачи предписания ООО «УК КЖК» о прекращении включения в платежные документы, формируемые ООО «УК КЖК», строки «ТО домофона» жильцам многоквартирных домов, находящихся на обслуживании ООО «УК КЖК», - собственникам домофонного оборудования, техническое обслуживание которого осуществляет на договорной основе ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком», отсутствуют.

Доказательств прекращения включения строки «То домофона» жильцам МКД, находящихся на обслуживании ООО «УК КЖК», - собственникам домофонного оборудования, техническое обслуживание которого осуществляет на договорной основе ООО «Техсервис Волга» и ЗАО «Волгоградская компания «Домофон-Сервис», 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»

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «УК Кировская Жилищная Компания» (ООО «УК КЖК», ОГРН..., адрес места нахождения постоянно действующего исполнительного органа – Волгоград, ул. Кирова, д. 96 «Б», государственная регистрация юридического лица при создании, дата присвоения ОГРН 09.12.2008г.) 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 «УК Кировская Жилищная Компания» (ООО «УК КЖК», ОГРН ..., адрес места нахождения постоянно действующего исполнительного органа – Волгоград, ул. Кирова, д. 96 «Б», государственная регистрация юридического лица при создании, дата присвоения ОГРН 09.12.2008г.) предписание о прекращении недобросовестной конкуренции

---

[\[1\]](#) К обслуживанию данного жилого дома ООО «УК КЖК» приступило с 01.08.2011г., см. письмо ООО «УК КЖК» в адрес ООО «КЖК» от 22.07.2011г. № 1

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

[\[3\]](#) Решением по данному делу действия прежней управляющей компании ООО «КЖК» по включению в платежные документы гражданам, имеющим не расторгнутые договоры на ТО домофона с ООО «Домофон-Сервис» или ООО «Домофон-Ком», были признаны неправомерными, ООО «КЖК» признано нарушившим ч. 1 ст. 14 ФЗ «О защите конкуренции». Решение антимонопольного органа по делу № 10-01-14-02/284 оставлено в силе Арбитражным судом (дело № А12-166/2011)

[\[4\]](#) данное обстоятельство подтверждается листами ознакомления с материалами дела № 10-01-14-02/284

[\[5\]](#) Имеют типовую форму.

[\[6\]](#) П.п. 1.1.-1.2. типового договора.

[\[7\]](#) См. договор между ООО «УК КЖК» и ООО «АДС г. Волгограда» от 01.08.2011г. № 02 ТО/2011, а также объяснения Ответчика от 16.07.2012г.

[\[8\]](#) техническое обслуживание домофонов данной марки производит ООО «Техсервис Волга» по договорам с собственниками оборудования

[\[9\]](#) решение Волжского городского суда Волгоградской области по делу № 2-191\2010, решение Центрального районного суда от 24.03.2010г. по делу № 2-

2033/10.

[\[10\]](#) Как было указано, ООО «Домофон-Ком», ООО «Домофон-Сервис» урегулировали отношения с ООО «УК КЖК» в ходе рассмотрения дела, платежи за оказанные ими услуги по «ТО домофона» поступают в рамках АИЕПД в их адрес.

[\[11\]](#) см. подп. 9 ст. 4 ФЗ «О защите конкуренции»