

РЕШЕНИЕ

г. Волгоград

Резолютивная часть решения оглашена 04 мая 2012г.

В полном объеме решение изготовлено 21 мая 2011г.

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,

- Булах Д.А. – государственный инспектор отдела
контроля

недобросовестной конкуренции и рекламы,

- Тынянкина А.А. – государственный инспектор отдела
контроля

недобросовестной конкуренции и рекламы,

рассмотрев дело № 12-01-14-02/149, возбужденное в отношении общества с ограниченной ответственностью (ООО) «ЖилСоцГарантия» (местонахождение: Волгоград, ул. Пятиморская, 26) по признакам нарушения ч. 1 ст. 14 ФЗ от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (ФЗ «О защите конкуренции»)

в присутствии представителей:

от ООО «ЖилСоцГарантия»

от ООО «Домофон-Сервис

ООО «Домофон-Ком»

УСТАНОВИЛА:

Основанием для возбуждения дела послужило поступившее 15 ноября 2011г. в адрес Волгоградского УФАС России совместное заявление ООО «Домофон-Сервис» и ООО «Домофон-Ком» в отношении ООО «ЖилСоцГарантия» с просьбой проверить соответствие требованиям антимонопольного законодательства действий данной управляющей компании по включению в платежные документы населению за жилье и коммунальные услуги строки «ТО Домофона».

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

В рамках рассмотрения заявления домофонных компаний в адрес ООО «ЖилСоцГарантия» был направлен запрос антимонопольного органа. 11 января 2012г. за входящим № 114 поступил ответ от управляющей компании.

ООО «ЖилСоцГарантия» представила список домов, находящихся в его управлении с 01.11.2009г. и на момент получения запроса. В обоснование правомерности своих действий по включению в платежные документы строки «ТО домофона» Общество ссылается на протоколы общих собраний собственников помещений многоквартирных жилых домов (далее - МКД), а также на условия договоров управления (например, п. 2.1.10, п. 2.2.11, п. 4.12., п. 3.1.1 договора управления с собственниками МКД по ул. Удмуртской, д. 36).

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

Общество с ограниченной ответственностью «Домофон-Сервис» (ОГРН 1053444096452) 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(1), Красноармейского районов г. Волгограда.

Общество с ограниченной ответственностью «Домофон-Ком» (ОГРН 1073444001949) - многопрофильная коммерческая организация. В числе видов по ОКВЭД: осуществляет любые виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством, в частности, производство электромонтажных работ – основной вид деятельности, монтаж инженерного оборудования, розничная торговля оборудованием электросвязи.

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

ООО «ЖилСоцГарантия». Прежнее наименование – ООО «Региональная Управляющая компания» (ООО «РУК»), ОГРН, ИНН/КПП /, адрес места нахождения

постоянно действующего исполнительного органа – Волгоград, ул. Пятиморская, 26, государственная регистрация юридического лица при регистрации, дата присвоения ОГРН 10.06.2009г.

Целью создания Общества является осуществление деятельности, направленной на удовлетворение спроса физических и юридических лиц на товары и услуги, извлечение прибыли. Перечень видов деятельности (если она не противоречит законодательству) не ограничен, в их число входит: управление эксплуатацией жилого фонда, производство электромонтажных работ, аварийное обслуживание.

Заявители на заседании Комиссии в полном объеме поддержали доводы и требования, изложенные в заявлении от 15.11.2011г., указав на то, что действия ООО «ЖилСоцГарантия» по включению в платежные документы для населения строки «ТО домофонов», имеют место и на момент рассмотрения настоящего дела.

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

- протоколами общих собраний собственников помещений в МКД (датированы ноябрем 2009г., копии приобщены к материалам дела, том № 11-13) решался вопрос о расторжении договоров с домофонными компаниями и 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);

- дополнительными соглашениями к договору управления или самим договором управления предусмотрено осуществление управляющей компанией технического обслуживания домофона (п. 4.12, п. 2.2.11 представленного договора управления от 01.12.2009г. с гражданином, проживающим по улице Удмуртская, 36, кВ.);

- ООО «ЖилСоцГарантия» фактически принимает заявки на устранение неполадок в работе домофонного оборудования и об осуществлении технического обслуживания домофонов. В подтверждение представлены копии электронных журналов приема заявок от граждан и копии заказ-нарядов.

Управляющая компания обслуживает часть многоквартирных домов в Красноармейском районе Волгограда.

ООО «ЖилСоцГарантия» имеет договоры управления многоквартирными домами (представлены договор с ЖСК № 4 от 01.11.2009г. и договор с одним из собственников помещения в МКД по ул. Удмуртской, 36)

Перечень работ, выполняемых Управляющей компанией, исходя из условий представленных договоров управления, не ограничен (п. 2.1.17 договора с ЖСК № 4 от 01.11.2009г.)

Дополнительным соглашением от 01.02.2010г. к договору управления с ТСЖ № 4 в Приложение № 2 «Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилых домов, оплачиваемых за счет оплаты населением услуг по содержанию жилья» включен п. 18 – техническое обслуживание систем ограниченного доступа (домофон). Таким образом, с 01.02.2010г. в перечень работ

и услуг, обязанности по выполнению которых приняло на себя ООО «ЖилСоцГарантия», было включено техническое обслуживание домофонов.

Согласно представленного договора об оказании услуг по техническому обслуживанию систем ограниченного доступа № ТОД 01/02-10 между ООО «ЖилСоцГарантия» с ООО «КРОС-Волга» начало действия договора на ТО Домофона определено 01.02.2010г. Условиями указанного договора предусмотрена возможность пролонгации на неопределенный срок.

В марте 2010г. сторонами договора № ТОД 01/02-10 уточнен список адресов обслуживания.

ООО «ЖилСоцГарантия» представлены Комиссии данные о МКД, находившихся/находящихся в его управлении по состоянию на 01.11.2011г. (146 МКД), на 01.03.2012г. (92 МКД) и на 01.05.2012г. (84 МКД), жителям которых в том числе выставлялись счета на оплату То домофонов (включалась соответствующая строка в АИЕПД).

ООО «Домофон-Ком» и ООО «Домофон-Сервис» также представлены сведения об адресах обслуживания по Красноармейскому району г. Волгограда (в виде списков домов и подъездов, с приложением копий договоров об оказании услуг по техническому обслуживанию). Также Заявителями в адрес Комиссии предоставлены копии наряд – заказов на выполнение технического обслуживания домофонного оборудования за период 2010-2011г.г. в подтверждение того, что фактически, во исполнение условий действующих договоров, они осуществляют ТО домофонов в подъездах МКД, находящихся в управлении ООО «ЖилСоцГарантия» (том № 4 и № 8 дела).

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

№ п/п	Адрес в г. Волгограде, Красноармейский р-он (улица, дом)	Сведения об осуществлении управления МКД ООО «ЖилСоцГарантия», по какую дату	Сведения об обслуживании (на момент рассмотрения дела) домофонов в МКД ООО «Домофон-Сервис» и /или ООО «Домофон-Ком» (с указанием № подъезда)	
1	Ул. Панферова 4 а	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012	Подъезд № 1, 4	Подъезд № 2
2	Ул. Панферова, 14	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 1-5	
3	Ул. Пятиморская, 39	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012		Подъезд № 4, 2
4	Ул. Пролетарская, 29	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012	Подъезд № 5, 9, 10	Подъезд № 1, 2, 8
5	Ул. Караванная, 37	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 1, 5	
6	Ул. Караванная, 39	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 2, 3, 5	

7	Ул. Караванная, 41	Осуществляла до 01.03.2012г.		Подъезд № 3
8	Ул. Караванная, 43	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 1-3	
9	Ул. Удмуртская, 36	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 1, 2	Подъезд № 3
10	Ул. Удмуртская, 38	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012		Подъезд № 2
11	Ул. Панферова, 6	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012	Подъезд № 4	Подъезд № 2, 3
12	Ул. Панферова, 8	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 2	
13	Ул. Панферова, 10	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012	Подъезд № 2, 3	Подъезд № 4
14	Ул. Удмуртская, 47 а	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012	Подъезд № 6	
15	Ул. Удмуртская, 51	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012	Подъезд № 6	Подъезд № 4
16	Б-р Энгельса, 4	Осуществляла по состоянию до 01.05.2012	Подъезд № 6-8	
17	Б-р Энгельса, 28	Осуществляла по состоянию до 01.05.2012	Подъезд № 3	
18	Б-р Энгельса, 32	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012		Подъезд № 1, 3
19	Ул. Гражданская, 14	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012	Подъезд № 2-5	
20	Ул. Гражданская, 16	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 1, 2, 4	
21	Ул. Изобильная, 14	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012	Подъезд № 2-4	
22	Ул. Пролетарская, 17	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012		Подъезд № 1
23	Пр. Героев Сталинграда, 40	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 2-4	
24	Пр. Героев Сталинграда, 42	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 1, 5	
25	Пр. Героев Сталинграда, 48	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 3, 7, 8, 10, 11, 13	Подъезд № 1, 2
26	Пр. Героев Сталинграда, 62	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.	Подъезд № 1, 2, 4, 6	
27	Ул. Копецкого, 1 а	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.	Подъезд № 1	
28	Ул. Пятиморская, 37	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.	Подъезд № 6	
29	Ул. Пятиморская, 41	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.		Подъезд № 1, 4
30	Ул. Якуба Колоса, 24	Осуществляла до 01.05.2012г.		Подъезд № 8
		Осуществляла до		

31	Ул. Изобильная, 6	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 2 , 3	
32	Ул. Остравская, 18	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.		Подъезд № 1
33	Ул. Остравская, 20	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.	Подъезд № 4	
34	Пр. Героев Сталинграда, 21	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.	Подъезд № 3, 6	Подъезд №1
35	Пр. Героев Сталинграда, 35	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.	Подъезд № 4	
36	Пр. Столетова, 48	Осуществляла до 01.03.2012г.		Подъезд № 3
37	Пр. Столетова, 50	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд №5	
38	Ул. Удмуртская, 97	Осуществляла до 01.03.2012г.		Подъезд №3
39	Ул. Удмуртская, 99	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 7	Подъезд № 2, 6
40	Пр. Героев Сталинграда, 10	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.		Подъезд № 1, 2
41	Пр. Героев Сталинграда, 16	Осуществляла до 01.03.2012г.		Подъезд № 2
42	Пр. Героев Сталинграда, 18	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 3	
43	Пр. Героев Сталинграда, 24	Осуществляла до 01.03.2012г.		Подъезд № 3
44	Пр. Героев Сталинграда, 32	Осуществляла до 01.03.2012г.		Подъезд № 1
45	Ул. Удмуртская, 32	Осуществляла до 01.03.2012г.		Подъезд №1
46	Ул. Фадеева, 7	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд №2	
47	Ул. Фадеева, 9	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд №2	Подъезд №4
48	Ул. Фадеева, 11	Осуществляла до 01.03.2012г.		Подъезд № 2
49	Ул. Фадеева, 19	Осуществляла до 01.03.2012г.		Подъезд № 1, 2
50	Ул. Фадеева, 21	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 1	Подъезд № 3
51	Ул. Фадеева, 25	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 3	Подъезд № 1
52	Ул. Мачтозаводская, 130	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.		Подъезд № 1-3
53	Ул. Мачтозаводская, 152	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.		Подъезд №2
54	Пр. Столетова 22	Осуществляет по	Подъезд № 3	

54	Пр. Столетова, 22	состоянию на 01.05.2012г.	Подъезд № 1	
55	Пр. Столетова, 35	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 1	Подъезд № 2, 3
56	Пр. Столетова, 37	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 1	
57	Пр. Столетова, 39	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.		Подъезд № 3
58	Пр. Столетова, 41	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.	Подъезд № 3	
59	Ул. Пятиморская, 22	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.	Подъезд № 4	
60	Ул. Пятиморская, 26	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.		Подъезд № 2, 4, 6, 7, 8
61	Ул. Пятиморская, 29	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.		Подъезд № 2
62	Ул. Пятиморская, 31	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.	Подъезд № 3	
63	Ул. Удмуртская, 85	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.	Подъезд № 2	Подъезд № 1
64	40 лет ВЛКСМ	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.		Подъезд № 3
65	Ул. Брестская, 12	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.	Подъезд № 3	
66	Ул. Марийская, 8	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.		Подъезд № 2
67	Ул. Марийская, 10	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.		Подъезд № 2
68	Ул. Брестская, 5	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 5, 6	
69	Ул. Брестская, 17	Осуществляла до 01.03.2012г.		Подъезд № 8, 9, 11
70	Ул. Брестская, 23	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 1	Подъезд № 5
71	Пр. Столетова, 32	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 4	Подъезд № 1
72	Пр. Столетова, 34	Осуществляла до 01.03.2012г.		Подъезд № 1, 2, 4, 5
73	Пр. Столетова, 38	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 3, 10	Подъезд № 2, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12
74	Ул. Удмуртская, 93	Осуществляла до 01.03.2012г.	Подъезд № 3	Подъезд № 4, 9
75	Ул. Удмуртская, 95	Осуществляла до 01.03.2012г.		Подъезд № 1
76	Пр. Героев Сталинграда, 2	Осуществляет по состоянию на 01.05.2012г.		Подъезд № 1

компанией обоснования правомерности своих действий не принимает их по следующим основаниям:

- согласно представленным копиям протоколов общих собраний собственников помещений в МКД по ряду адресов решение о расторжении договоров с домофонной компанией принималось в отношении только ООО «Домофон-Сервис», хотя фактически по этим адресам техническое обслуживание домофонов во исполнение договорных отношений с жителями подъездов осуществляет иная компания – ООО «Домофон-Ком» или обе компании – ООО «Домофон-Сервис» и ООО «Домофон-Ком» (например, по адресам ул. Мачтозаводская, 152, пр. Героев Сталинграда, 48, ул. Караванная, 41, ул. Якуба Колоса, 24, ул. Удмуртская, 51, ул. Фадеева, 25, пр. Героев Сталинграда, 24 и 32, ул. Пятиморская, 26 и 39, пр. Столетова, 35 и 39, ул. Фадеева 9, 11, 19, 21, ул. Панферова, 4а, 6, 10, ул. Удмуртская, 36 и 38).

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

Комиссией при анализе представленных протоколов общих собраний установлено, что жители некоторых домов вообще не принимали решение о расторжении действующих на момент передачи МКД в управление ООО «ЖилСоцГарантия» договоров с домофонными компаниями: протокол общего собрания собственников в МКД по пр. Столетова, 22. Жители МКД по пр. Героев Сталинграда, 10 приняли решение НЕ РАСТОРГАТЬ договор с домофонной компанией. В письме от 16.02.2010г. № 164 в адрес руководителя ООО «Домофон-Сервис» ООО «ЖилСоцГарантия» указало, что собственники помещений в МКД по ул. Удмуртская, 85 на общем собрании приняли решение о расторжении договора с ООО «Домофон-Сервис» (хотя в одном из подъездов этого дома работает и ООО «Домофон-Ком»). Однако данное обстоятельство не соответствует имеющимся материалам дела, а именно копии представленного управляющей компанией протокола голосования по данному адресу, которая свидетельствуют о том, что жители дома по ул. Удмуртская, 85 решения о расторжении договора ни с одной домофонной компанией не принимало.

Несмотря на эти обстоятельства, вышеуказанные дома были включены управляющей компанией в список обслуживания домофонов ООО «ЖилСоцГарантия» (в частности, адреса ул. Мачтозаводская, 152, пр. Героев Сталинграда, 48, ул. Караванная, 41, ул. Якуба Колоса, 24, ул. Удмуртская, 51, ул. Фадеева, 25, пр. Героев Сталинграда, 32, ул. Пятиморская, 26 и 39, пр. Столетова, 39, ул. Фадеева 9, 11, 19, 21, ул. Удмуртская, 85, 36 и 38). От жителей по пр. Героев Сталинграда, 10 также поступило в адрес Комиссии обращение (т. № 9 дела), в котором указывалось, что жители подъезда № 1 данного МКД против заключения договора на обслуживание домофона с управляющей компанией ООО «ЖилСоцГарантия».

- Комиссия также не принимает в качестве обоснования правомерности действий ссылку ООО «ЖилСоцГарантия» на акт проверки № 132 от 06.03.2012г. Управления Роспотребнадзора по Волгоградской области, поскольку предметом контроля данного органа власти не являлось соответствие / несоответствие действий ООО «ЖилСоцГарантия» антимонопольному законодательству. При проверке решался вопрос только о нарушении / отсутствии нарушений прав потребителей.

- 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 «ЖилСоцГарантия» (до 2010г.) 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, инструкции многоабонентного микропроцессорного домофона назначение домофона заключается в осуществлении аудио-видео связи посетителей с абонентом, дистанционное открывание двери, а также ограничение доступа посторонних посредством кодовых комбинаций и электронных цифровых идентификаторов.

Таким образом, ссылка на Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от

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

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

Кроме того, как указал Заявители, 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.

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

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

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 № 357аб-08 от 18.07.2008г., к договору № 404аб-08 от 21.08.2008г., № 1442аб-07 от 15.10.2007г.)

ООО «Домофон - Сервис» и ООО «Домофон - Ком» осуществляют установку и техническое обслуживание домофонного оборудования путем заключения соответствующего договора с гражданином от лица собственников квартир подъезда (не жителей всего дома) на основании подписей (копии договоров с приложением протоколов собраний жильцов подъездов в материалах дела, том №2,3, № 5-7). Таким образом, расходы на содержание домофонного оборудования, установленного в подъезде несут только те лица, которые его приобрели, пользуются им, данное имущество удовлетворяет потребностям

граждан, которые его приобрели и пользуются им.

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

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

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

Из письма от 30.12.2011 № 2439 ООО «ЖилСоцГарантия» следует, что техническое обслуживание домофонов проводится управляющей организацией на общих основаниях, предусмотренных договором управления, о предоставлении прочих услуг жителям многоквартирных домов.

По сообщению Заявителей, с апреля - мая 2010г. ООО «ЖилСоцГарантия» 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 «ЖилСоцГарантия» указано в качестве получателя оплаты за данную услугу (н-р, квитанция по лицевому счету № 1000653971, адрес ул. Гражданская, 14, кв. 59 за период июнь 2011г. – декабрь 2011г.; квитанция по лицевому счету № 1000660580, адрес ул. Удмуртская, 36, кв. 58 за период июнь 2011г. – декабрь 2011г.)

В этот же период, имея нерасторгнутые договоры (в некоторых случаях с 2007г., например, по ул. Якуба Колоса, 24, ул. Фадеева-25, ул. Удмуртская-51, Героев Сталинграда (договор перезаключен в августе 2010г.), с 2008г. – н-р, по ул. Удмуртская, 36 (договор перезаключен в марте 2010г.), с 2006г. – по ул. Героев Сталинграда (договор перезаключен в апреле 2010г.) с собственниками домофонного оборудования домофонные компании – Заявители также выставляли счета на оплату услуг – за ТО домофонов.

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

Заявители сообщили, что в результате рассматриваемых действий ООО «ЖилСоцГарантия» ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком» не получают полную оплату за сделанные 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 04.05.2012г. до 16 ч 00 мин. После перерыва заседание продолжено.

В материалы дела № 12-01-14-02/149 сторонами представлена переписка, касающаяся рассматриваемых Комиссией обстоятельств.

Так, в ответ на письмо ООО «ЖилСоцГарантия» от 16.02.2010г. № 164 ООО «Домофон-Сервис» в обращении от 16.02.2010г. № 13 (вх. ООО «ЖилСоцГарантия» № 164 от 24.02.2010г.) указало с обоснованием и ссылками на сложившуюся судебную практику и позицию государственных органов, что к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не относится расторжение договора с домофонной компанией, т.к. общее собрание не является стороной по договору на техническое обслуживание. Кроме того, управляющей компании было сообщено о наличии заявлений собственников домофонного оборудования, (которыми, как уже было отмечено, являются только жители подъезда, приобретавшие его) о том, что они возражают против заключения договоров на обслуживание домофонов с ООО «ЖилСоцГарантия». Данные обращения были также направлены в адрес управляющей компании.

Несмотря на данные обстоятельства, располагая сведениями о неправомерности общего собрания решать судьбу имущества, являющегося чужой собственностью, ООО «ЖилСоцГарантия», начало включение в АИЕПД строки «ТО домофона» гражданам, имеющим не расторгнутые договоры с ООО «Домофон-Ком» и «Домофон-Сервис».

На основании изложенного, Комиссия не принимает довод Ответчика об отсутствии такого квалифицирующего признака недобросовестной конкуренции как собственно недобросовестность (письмо ООО «ЖилСоцГарантия» от 09.04.2012 № 540).

Материалами дела установлено, что договоры с ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком» были заключены до 2010г. – года начала включения в платежные документы населению строки по Т/о домофонов управляющей компанией ООО

«ЖилСоцГарантия» (договор № 653аб-07 от 03.04.2007г., перезаключен 19.10.2010г. ООО «Домофон-Сервис» с жителями п. № 1 дома № 16 по ул. Гражданская, 16; договор № 1222аб-07 от 25.07.2007г., перезаключен 13.09.2010г. ООО «Домофон-Сервис» с жителями п. № 4 дома № 14 по ул. Изобильная, имеется заявление гражданина от 18.07.2011г. о включении его в список обслуживания по данному договору; договор № 364аб-08 от 25.07.2008г. ООО «Домофон-Ком» с жителями п. № 4 дома № 39 по ул. Пятиморская; договор № 456аб-08 от 11.12.2008г., перезаключен 05.04.2010г. ООО «Домофон-Ком» с жителями п. № 2 дома № 38 по ул. Удмуртская и др. – т. № 2, № 3, № 5, № 6, № 7 дела).

Частью 1 статьи 14 ФЗ РФ от 26.07.2006г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет на недобросовестную конкуренцию (любые действия хозяйствующих субъектов, которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации(4)), в том числе, запрещены такие действия, как введение в заблуждение в отношении производителя товара (в рассматриваемом случае относительно лица, оказывающего услуги).

ООО «ЖилСоцГарантия», 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 «ЖилСоцГарантия» на рынке оказания услуг по техническому обслуживанию домофонного оборудования (ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком»). Потребители были введены в заблуждение относительно исполнителя услуг, ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком» причинены и могли быть причинены убытки в результате неполучения указанными организациями оплаты за выполнение работ по действующим договорам на техническое обслуживание аудиодомофонного оборудования.

Кроме того, Заявителями предоставлены в адрес Комиссии коллективные заявления граждан, в которых сообщается, что жителями подъездов многоквартирных домов было приобретено на личные деньги домофонное оборудование в составе: вызывная панель, коммутатор, блок питания, электромагнитный замок, магистральная проводка, трубка в квартирах, кнопка выхода, дверной доводчик, магнитные ключи. Собственники домофонного оборудования сообщают, что не принимали решения о расторжении действующих договоров на техническое обслуживание ни с ООО «Домофон-Сервис» ни с ООО «Домофон-Ком», равно как и не передавали полномочий по обслуживанию домофонов иной организации, в том числе ООО «ЖилСоцГарантия», настаивают на продолжении обслуживания домофонов по действующим договорам.

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

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

В материалы дела ООО «ЖилСоцГарантия» представлены подтверждения о прекращении начислений по услуге «ТО домофона» и перерасчете с 01.07.2011г. только по адресу ул. Якуба Колоса, 24, подъезд № 7, кв. 90-104 (копия письма в адрес ООО «МВЦ ЖКХ и ТЭК» и копии квитанций за март 2012г.)

Основания для прекращения рассмотрения дела – отсутствуют.

Основания для переквалификации нарушения антимонопольного законодательства – отсутствуют.

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

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «ЖилСоцГарантия» (местонахождение: Волгоград, ул. Пятиморская, 26, ОГРН, ИНН/КПП /) 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 «ЖилСоцГарантия» предписание о прекращении недобросовестной конкуренции, а именно: прекратить включение в платежные документы, формируемые ООО «ЖилСоцГарантия», строки «ТО домофона» жильцам многоквартирных домов, находящихся на обслуживании ООО «ЖилСоцГарантия», - собственникам домофонного оборудования, техническое обслуживание которого осуществляет на договорной основе ООО «Домофон-Сервис», ООО «Домофон-Ком».

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

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

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

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