

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения объявлена 14 августа 2018 года. г. Белгород

Решение в полном объеме изготовлено 21 августа 2018 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области (далее – Белгородское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>, рассмотрев дело № 358-18-АЗ по признакам нарушения ООО «Сантехподрядчик» (ИНН 3123132605, 308036, г.Белгород, ул.Щорса, д.45А) требований, установленных статьей 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в ведении недобросовестной конкуренции путем самостоятельных действий по обслуживанию домофонов (ПЗУ), установленных в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, д.8, д.14, д.22, 4-й Магистральный переулок д.3 без наличия на то правовых оснований и взимании за данную услугу денежных средств с собственников помещения,

в присутствии на заседании представителя ООО «Обслуживание домофонов», представителя ООО «Сантехподрядчик»,

### УСТАНОВИЛА:

В Белгородское УФАС России поступило заявление на согласованные действия ООО «Сантехподрядчик» и АО «РРКЦ» и ведение недобросовестной конкуренции со стороны ООО «Сантехподрядчик», как противоречащие требованиям статьи 11.1 и статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции» от 26.07.2006 №135-ФЗ (далее - Закон о защите конкуренции). Также поступило дополнение к поданному заявлению, согласно которому, по мнению заявителя, нарушение выразилось в следующем:

1) недобросовестных самостоятельных действиях ООО «Сантехподрядчик» по ограничению конкуренции на рынке услуг по обслуживанию ПЗУ, недобросовестному вытеснению с рынка услуг иных лиц;

2) в недобросовестных согласованных действиях ООО «Сантехподрядчик» и ОАО «РРКЦ» по искусственному созданию режима благоприятствования в хозяйствовании – конкретному субъекту.

Как следует из письма ООО «Сантехподрядчик», направленного в адрес ООО «Обслуживание домофонов» исх.№ 235 от 14.08.2015 года, с 01.09.2015 года ООО «Сантехподрядчик» будет самостоятельно производить техническое обслуживание подъездных дверей с домофонами на жилом фонде, обслуживаемом ООО «Сантехподрядчик», в связи с тем, что собственниками жилых помещений принята новая форма договора управления, согласно которой обслуживание домофонов входит в состав работ по содержанию общего имущества дома. Денежные средства, полученные в качестве платы по строке «обслуживание подъездных дверей с домофонами» в ЕПД будут перечисляться на расчетный счет ООО «Сантехподрядчик».

Между тем, согласно копиям представленных договоров, заключенных между

жильцами подъездов 1 и 2 жилого дома, расположенного по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А; жильцами подъездов № 1 и 2 жилого дома, расположенного по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.8; жильцами подъездов № 2,3,4 жилого дома, расположенного по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.22 и ООО «Обслуживание домофонов» на техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (домофона) в подъездах жилых домов, техническое обслуживание переговорно-замочных устройств (домофонов) производится ООО «Обслуживание домофонов».

Данным договором на техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (домофона) в подъездах жилых домов предусмотрено проведение профилактического ремонта, а также устранение неисправности по заявкам абонентов ПЗУ домофонов в согласованные сроки.

Заявителем также представлены акты выполненных работ ПЗУ домофонов, расположенных в вышеуказанных домах.

В связи с наличием в действиях ООО «Сантехподрядчик» (308036, г.Белгород, ул.Щорса, д.45а), выразившихся в техническом обслуживании домофонов (ПЗУ), установленных в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, д.8, д.14, д.22, 4-й Магистральный переулок д.3 без наличия на то правовых оснований и взимании за данные услуги денежных средств с собственников помещения признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных статьей 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» ООО «Сантехподрядчик» было выдано предупреждение о принятии всех зависящих мер по прекращению обслуживания домофонов (ПЗУ), установленных в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, д.8, д.14, д.22, 4-й Магистральный переулок д.3 без наличия на то правовых оснований и взиманию за данные услуги денежных средств с собственников помещения Белгородское УФАС России выдало ООО «Сантехподрядчик» предупреждение о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

По признакам нарушения статьи 11.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении ООО «Сантехподрядчик» и ОАО «РРКЦ» заявителю было отказано в возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Письмом исх. № 154 от 18.04.2016 года ООО «Сантехподрядчик» (вх.№ 69ф от 18.04.2016 года) сообщило в Белгородское УФАС России о том, что данное предупреждение не может быть исполнено управляющей организацией.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган принимает решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Приказом Белгородского УФАС России от 28 апреля 2016 года № 132 по признакам нарушения требований, установленных статьей 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» было возбуждено дело № 193-16-А3 в отношении ООО «Сантехподрядчик» (308036, г.Белгород, ул.Щорса, д.45А).

По результатам рассмотрения дела № 193-16-А3 27.03.2017 года, в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых действиях ООО «Сантехподрядчик», Комиссия по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства приняла решение о прекращении производства по делу. Дата принятия решения 10.04.2017 года. В мотивировочной части решения по делу № 193-16-А3 указано, что управляющие компании не могут быть конкурентами с организациями, специализирующимися только на ремонте и техническом обслуживании домофонного оборудования.

Решение по делу № 193-16-А3 от 10.04.2017 года было обжаловано ООО «Обслуживание домофонов» в Арбитражный суд Белгородской области, в соответствии с требованиями статьи 198 АПК РФ (дело № А08-6326/2017).

Решением Арбитражного суда Белгородской области от 24.11.2017 года по делу № А08-6326/2017 требования ООО «Обслуживание домофонов» удовлетворены, решение Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области по делу № 193-16-А3 от 10.04.2017 года признано недействительным. В мотивировочной части решения Арбитражный суд Белгородской области указал на наличие конкурентных отношений между ООО «Обслуживание домофонов» и ООО «Сантехподрядчик». И обязал Белгородское УФАС России устранить допущенные нарушения прав заявителя.

Постановлением Девятнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 28.03.2018 года Решение суда первой инстанции по данному делу оставлено без изменения, а апелляционная жалоба Белгородского УФАС России признана необоснованной. В данном Постановлении судом также отмечено, что Управлению необходимо обратить внимание на действия управляющей компании ООО «Сантехподрядчик» по направлению в АО «РРКЦ» соответствующего сообщения в целях смены поставщика услуг, с которым будут проводиться расчеты по обслуживанию домофонного оборудования.

Согласно Постановлению Девятнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 28.03.2018 года по делу № А08-6326/2017, в рассматриваемом случае договоры между жильцами и ООО «Обслуживание домофонов» на оказание услуг по установке, ремонту и обслуживанию домофонного оборудования заключены до передачи многоквартирных домов на управление ООО «Сантехподрядчик». Указанные договоры не расторгнуты. Соответственно до момента принятия собственниками помещений жилого дома решения о включении домофонной системы в состав общего имущества многоквартирного дома она является личной собственностью жильцов, при этом бремя содержания такого имущества в силу статьи 210 ГК РФ несет собственник.

Следовательно, собственники домофонной системы имеют право самостоятельно заключать договоры на ремонт и техническое обслуживание домофонных систем с любыми организациями, оказывающими соответствующие услуги, а управляющая организация не вправе навязывать им собственные услуги.

Кроме того, в Белгородское УФАС России поступило также 3 заявления ООО «Обслуживание домофонов» о нарушении антимонопольного законодательства ООО «Сантехподрядчик», (2 поступившие от ООО «Обслуживание домофонов» (вх.

№ 2041 от 20.11.2017 года и вх.№ 2057 от 27.11.2017 года - повторное, с аналогичным текстом), и 1 заявление, перенаправленное из прокуратуры Белгородской области (вх № 2027 от 20.11.2017 года, ранее направленное заявителем в адрес Председателя Правительства Российской Федерации Д.А. Медведева), вх.№ 305 от 21.02.2018 года.

Таким образом, учитывая факт вступления в законную силу решения Арбитражного суда Белгородской области от 24.11.2017 года по делу № А08-6326/2017, руководствуясь данным решением и пунктом 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, в связи с выявлением признаков нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции в действиях ООО «Сантехподрядчик» Белгородским УФАС России 05.04.2018 года исх.№ 1236/3 вынесено предупреждение о необходимости прекращения действий (бездействия), путем принятия всех зависящих мер от ООО «Сантехподрядчик» по прекращению обслуживания домофонов (ПЗУ), установленных в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, д.8, д.14, д.22, 4-й Магистральный переулок д.3 без наличия на то правовых оснований и взиманию за данные услуги денежных средств с собственников помещения и отзывом письма от 27.05.2015 года вх.№ 917, направленного в адрес АО «РРКЦ» с просьбой о перечислении денежных средств, оплаченных собственниками многоквартирных домов по ЕПД за услугу «обслуживание подъездных дверей с домофонами» на свой расчетный счет, в части касающейся собственников МКД, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, д.8, д.14, д.22, 4-й Магистральный переулок д.3.

О выполнении предупреждения ООО «Сантехподрядчик» необходимо сообщить в Белгородское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения.

ООО «Сантехподрядчик» сообщило в Белгородское УФАС России о том, что данное предупреждение не может быть исполнено управляющей организацией (вх.№ 874 от 15.05.2018 года).

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган принимает решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства.

В связи с невыполнением предупреждения в отношении ООО «Сантехподрядчик» Белгородским УФАС России возбуждено дело по признакам нарушения антимонопольного законодательства № 358-18-АЗ по статье 14.8 Закона о защите конкуренции.

Определением об отложении рассмотрения данного дела Белгородское УФАС России запрошены копии документов и сведения, в том числе: от ООО «Сантехподрядчик» протоколов общего собрания собственников МКД, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, д.8, д.14, д.22, 4-й Магистральный переулок д.3, подтверждающих переход (определение) в составе общего имущества собственников дома переговорно-замочных устройств (домофонов), домофонной системы; от Управления государственного жилищного надзора Белгородской области копии всех решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, д.8, д.14, д.22, 4-й Магистральный переулок д.3, определяющих в составе общего имущества МКД переговорно-замочных устройств (домофонов), домофонной системы (с учетом оценки правомерности

перехода права собственности на имущество в соответствии с требованиями Жилищного Кодекса Российской Федерации) за период 2015, 2016, 2017 и истекший период 2018 года.

- протоколов общего собрания собственников вышеуказанных домов, подтверждающих определение в составе общего имущества собственников дома переговорно-замочных устройств (домофонов) в Белгородское УФАС России не представлено как ООО «Сантехподрядчик» так и Управлением государственного жилищного надзора Белгородской области.

Как следует из представленных ООО «Сантехподрядчик» в Белгородское УФАС России сведений и копий документов, осуществляя деятельность по управлению спорными многоквартирными домами, ООО «Сантехподрядчик» осуществляет техническое обслуживание домофонов самостоятельно, дополнительная плата за обслуживание домофонов не взимается с собственников помещений и выполняется за счет средств по содержанию жилья. Являясь управляющей организацией, ООО «Сантехподрядчик» не имеет право не принимать заявки от собственников обслуживаемого жилого фонда, в том числе по обслуживанию домофонов. Жалобы от собственников жилых помещений на качество обслуживания домофонов управляющей организацией отсутствуют.

- «Сантехподрядчик» представлены копии договоров управления МКД, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, 8, 14, 22, 4-й Магистральный пер-к, д.3.

Как следует из пояснений представителей ответчика по делу, ПЗУ в многоквартирных домах, обслуживаемых управляющей организацией ООО «Сантехподрядчик», входят в состав общего имущества дома и должны обслуживаться управляющей организацией. Дополнительная плата за обслуживание домофонов с собственников жилья не взимается и выполняется исключительно за счет средств по содержанию жилья. Также, ООО «Сантехподрядчик» представлены копии актов выполненных работ по техническому обслуживанию домофонов в МКД по адресу: ул.Молодежная, д. 22, 14, 4а, а также копии протоколов общих собраний собственников дома № 22 по ул. Молодежная от 31.08.2015 года, в соответствии с которым ООО «Сантехподрядчик» выбрана как организация, производящая обслуживание подъездных дверей с домофоном. Также от ООО «Сантехподрядчик» представлены письменные пояснения (вх.№ 1346 от 20.06.2016, № 1322 от 24.07.2018 года). Также сделана ссылка на акт Управления государственного жилищного надзора Белгородской области от 14.06.2018 года, в соответствии с которым в действиях ООО «Сантехподрядчик» нарушений Жилищного законодательства не выявлено.

В ходе рассмотрения дела представители ответчика по делу также указывали на недействительность ранее заключенных договоров жильцами спорных домов и ООО «Обслуживание домофонов».

Как следует из заявления и дополнения к нему, ООО «Обслуживание домофонов» производит работы по техническому обслуживанию домофонов на основании договоров, заключенных с населением. С августа 2015 года на рынке услуг по обслуживанию домофонов появляется ООО «Сантехподрядчик», которое фактически вытесняет вышеуказанное предприятие с данного рынка, но не путем конкуренции и предоставлением услуг более высокого качества за меньшие

средства, а пытается повторно выполнять уже произведенные заявителем работы. Также, согласно данным пояснениям, услуга, навязанная ООО «Сантехподрядчик», влечет ущерб как для потребителей в виде двойной оплаты, так и для заявителя в виде потери рынка услуг, что повлечет роспуск работников и прекращения выплаты им заработной платы. Кроме того, окажутся невозмещенными расходы на приобретение оборудования и материалов. ООО «Обслуживание домофонов» представлены копии актов о выполнении работ за 2014-2016 годы по техническому обслуживанию переговорно-запирающих устройств в МКД, расположенных по ул. Молодежной, д. 22, 8, 4а, д. 14.

В ходе рассмотрения дела представителем заявителя поддержаны доводы, изложенные ранее в заявлении, пояснив, что установленные по договору ПЗУ в многоквартирных домах, обслуживаемых управляющей организацией ООО «Сантехподрядчик», не входят в состав общего имущества дома. Согласно данным пояснениям, ранее собственниками МКД были заключены договора на установку и техническое обслуживание ПЗУ в многоквартирных домах, которые являются действующими и по настоящее время. Также представитель ООО «Обслуживание домофонов» указал на представленную копию постановления об отказе в возбуждении уголовного дела от 27.02.2016 года в отношении генерального директора ООО «Сантехподрядчик», из которой следует, что проведенный опрос жильцов домов по ул. Молодежная, д. 8А, 22 подтверждает факт непроведения собрания по вопросу выбора ООО «Сантехподрядчик», как организации, производящей обслуживание подъездных дверей с домофонами. В ходе проведения дополнительной проверки в ходе опроса жильцов домов по ул. Молодежная, д. 8, 4а было установлено, что фактически на собрании по вопросу выбора ООО «Сантехподрядчик» в качестве организации обслуживающей домофоны, не присутствовали, листы голосований и протокол они не подписывали. Домофоны в указанных домах обслуживает ООО «Обслуживание домофонов». С данной организацией у собственников заключены договора на техническое обслуживание домофонов.

Также, в качестве подтверждения доводов, изложенных в заявлении, ООО «Обслуживание домофонов» ранее представлены копии протоколов опроса жильцов спорных МКД и копии договоров, заключенных между собственниками спорных МКД и юридическими лицами, осуществляющими поставку и монтаж домофонного оборудования.

В соответствии с копией договора поставки оборудования № 24/14 от 14.05.2014 года, жители подъезда 2 дома № 8 по ул. Молодежная в г. Белгород приобрели за свой счет домофонное оборудование, включая дверь металлическую, абонентские трубки, замок электромагнитный, ключи электронные и прочие сопутствующие для установки товары, согласно приложению к договору № 1.

Согласно копии договора поставки оборудования № 26\14 от 27.05.2014 года, жители подъезда 1 дома № 8 по ул. Молодежная в г. Белгород приобрели за свой счет домофонное оборудование, включая дверь металлическую, абонентские трубки, замок электромагнитный, ключи электронные и прочие сопутствующие для установки товары, согласно приложению к договору № 1.

В соответствии с копией договора на поставку аудиодомофона, УКП и ключей в подъезде жилого дома № 405 от 10.12.2004 года и копией договора № 405 от 10.12.2004 года жители подъезда 1 дома № 4А по ул. Молодежная в г. Белгород

приобрели за свой счет домофонное оборудование, включая дверь металлическую, абонентские трубки, замок электромагнитный, ключи электронные и прочие сопутствующие для установки товары, согласно приложению к договорам № 1.

Согласно копии договора на поставку аудиодомофона, УКП и ключей в подъезде жилого дома № Д 582 от 29.10.2005 года, жители подъезда 4 дома № 22 по ул.Молодежная в г.Белгород приобрели за свой счет домофонное оборудование, включая дверь металлическую, абонентские трубки, замок электромагнитный, ключи электронные и прочие сопутствующие для установки товары, согласно приложению к договору № 1.

По договору на монтаж металлических дверей с переговорно-замочным устройством (ПЗУ) в подъезде жилого дома № Д 582/05 от 29.10.2005 года жители подъезда 4 дома № 22 по ул.Молодежная в г.Белгород работы по монтажу данного домофонного оборудования осуществлены ООО «Кабельные сети».

В соответствии с копией договора на поставку металлических дверей, аудиодомофона, УКП и ключей в подъезде жилого дома № 106 от 14.03.2007 года жители подъезда 2 дома № 22 по ул.Молодежная в г.Белгород приобрели за свой счет домофонное оборудование, включая дверь металлическую, абонентские трубки, замок электромагнитный, ключи электронные и прочие сопутствующие для установки товары, согласно приложению к договору № 1.

По договору на монтаж металлических дверей с переговорно-замочным устройством (ПЗУ) в подъезде жилого дома № Д 106/07 от 14.03.2007 года жители подъезда 2 дома № 22 по ул.Молодежная в г.Белгород работы по монтажу данного домофонного оборудования осуществлены ООО «Обслуживание домофонов».

В ходе заседания Комиссии представитель АО «РРКЦ» пояснила, что в настоящее время по адресам: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, 8, 14, 4-й Магистральный перекресток, д.3 услуга «обслуживание подъездных дверей с домофоном» отдельной строкой не формируется, по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д. 22 в ЕПД формируется отдельная строка «обслуживание подъездных дверей с домофоном», денежные средства перечисляются кредитными организациями и почтой России ООО «Сантехподрядчик».

Также, АО «РРКЦ» представлены сведения о лицах, осуществляющих оказание услуг по ремонту и техническому обслуживанию домофонного оборудования на территории г.Белгорода.

Как следует из пояснений представителя Управления государственного жилищного надзора Белгородской области, Управлением проведена проверка деятельности ООО «Сантехподрядчик» по обращению ООО «Обслуживание домофонов». Согласно копии представленного акта проверки от 14.06.2018 года, в действиях ООО «Сантехподрядчик» нарушений требований жилищного законодательства РФ не выявлено. Как следует из пояснений представителя Управления, проверка Общества проведена по состоянию на 14.08.2018 года.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, проанализировав материалы

дела на предмет соответствия действующему законодательству, Комиссия пришла к следующим выводам.

Правовое регулирование в области технического обслуживания переговорно-замочного устройства (домофона) в подъездах жилых домов осуществляется в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации, включающего нормы и требования Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), Жилищного Кодекса РФ (далее – ЖК РФ), Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

В соответствии с частью 1 статьи 8 ГК РФ, гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему (пункт 1 части 1 статьи 8 ГК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 10 ГК РФ, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

В силу частей 1 и 4 статьи 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Подпунктом 5 пункта 1.1 статьи 161 ЖК РФ установлено, что надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать, в том числе, постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.



Согласно подпункту 2.3 части 2 статьи 161 ЖК РФ, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

При этом, пунктом 2 части 1 раздела I Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», установлено, что под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу частей 3 и 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно пункту 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (в частности - собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

В соответствии с пунктом 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирными жилыми домами должны быть указаны состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядок изменения такого перечня.

Согласно статье 36 ЖК РФ, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) 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);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) 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;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с частью 4 статьи 36 ЖК РФ 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.

Пунктом 3 статьи 39 ЖК РФ предусмотрено, что правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, пунктом 2 которых перечислен состав общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Согласно ст. 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила содержания общего имущества) состав общего имущества определяется:

а) собственниками помещений в многоквартирном доме (далее - собственники помещений) - в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;

б) органами государственной власти - в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Пунктом 2 Правил содержания общего имущества в состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. В пункте 7 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, приведен перечень объектов, отнесенных к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

Кроме того, из Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» следует, что выполнение работ по содержанию и ремонту домофонного оборудования не относится к коммунальным услугам.

Приложение № 4 «Перечень работ по содержанию жилых домов» к Постановлению Государственного Комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-хозяйственному комплексу от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» не содержит услуг и работ по

обслуживанию домофонов.

Из абзаца 4 части 37 раздела 3 Приказа Федеральной службы государственной статистики от 22.12.2014 № 719 следует, что содержание домофонов не учитывается в форме № 22-ЖКХ «Сведения о работе жилищно-коммунальных услуг в условиях реформы», утвержденной Приказом Федеральной службы государственной статистики от 19.09.2014 № 572.

Между тем, согласно разъяснениям Минрегиона России, данным в письме от 27.04.2011 N 8055-14/ИБ-ОГ «Об обязанности заключения договора на техническое обслуживание домофона, как общего имущества многоквартирного дома», если домофон не предусмотрен проектом многоквартирного дома, а установлен позднее, то для взимания платы за его обслуживание как общего имущества он, во-первых, должен быть официально внесен в состав общего имущества многоквартирного дома, во-вторых, управляющая организация должна заключить договор на обслуживание этого имущества со специализированной организацией, либо осуществлять данный вид работ самостоятельно.

Протоколов общего собрания собственников вышеуказанных домов, подтверждающих определение в составе общего имущества собственников дома переговорно-замочных устройств (домофонов) ООО «Сантехподрядчик» в Белгородское УФАС России не представлено.

В соответствии копиями договоров, представленными ООО «Обслуживание домофонов», заключенных между жильцами подъездов 1 и 2 жилого дома, расположенного по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А; жильцами подъездов № 1 и 2 жилого дома, расположенного по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.8; жильцами подъездов № 2,3,4 жилого дома, расположенного по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.22 и ООО «Обслуживание домофонов» на техническое обслуживание переговорно-замочного устройства (домофона) в подъездах жилых домов, техническое обслуживание переговорно-замочных устройств (домофонов) производится ООО «Обслуживание домофонов».

Арбитражными судами апелляционной и кассационной инстанций дана оценка действию вышеуказанных договоров, заключенных между собственниками спорных домов и ООО «Обслуживание домофонов» в рамках дела № А08-6326/2017.

В связи с чем, доводы ответчика по делу о том, что права ООО «Обслуживание домофонов» не могут быть нарушены, поскольку данные договора прекратили свое действие, не могут быть приняты во внимание Комиссией Белгородского УФАС России.

Так, согласно Постановлению Девятнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 28.03.2018 года по делу № А08-6326/2017, в рассматриваемом случае договоры между жильцами и ООО «Обслуживание домофонов» на оказание услуг по установке, ремонту и обслуживанию домофонного оборудования заключены до передачи многоквартирных домов на управление ООО «Сантехподрядчик». Указанные договоры не расторгнуты. Соответственно до момента принятия собственниками помещений жилого дома решения о включении домофонной системы в состав общего имущества многоквартирного дома она является личной собственностью жильцов, при этом бремя содержания такого имущества в силу

статьи 210 ГК РФ несет собственник.

Следовательно, собственники домофонной системы имеют право самостоятельно заключать договоры на ремонт и техническое обслуживание домофонных систем с любыми организациями, оказывающими соответствующие услуги, а управляющая организация не вправе навязывать им собственные услуги.

Данное Постановление Девятнадцатого Арбитражного апелляционного суда от 28.03.2018 года по делу № А08-6326/2017 оставлено судом кассационной инстанции в силе.

Как указано Арбитражным судом Центрального округа, Общество «Сантехподрядчик» при наличии действующих договоров по ремонту и обслуживанию домофонного оборудования, заключенными непосредственно жильцам со специализированной организацией по установке и обслуживанию домофонов, отсутствии доказательств передачи этого оборудования состав общего имущества МКД, препятствует исполнению обществом «Обслуживанием домофонов» обязательств по заключенным договорам и необоснованно предъявляет к оплате жильцам в едином расчетном документе плату за оказание услуг по ремонту и техническому обслуживанию домофонов.

Как следует из письма ООО «Сантехподрядчик», направленного в адрес ООО «Обслуживание домофонов» исх.№ 235 от 14.08.2015 года, с 01.09.2015 года ООО «Сантехподрядчик» будет самостоятельно производить техническое обслуживание подъездных дверей с домофонами на жилом фонде, обслуживаемом ООО «Сантехподрядчик», в связи с тем, что собственниками жилых помещений принята новая форма договора управления, согласно которой обслуживание домофонов входит в состав работ по содержанию общего имущества дома. Денежные средства, полученные в качестве платы по строке «обслуживание подъездных дверей с домофонами» в ЕПД будут перечисляться на расчетный счет ООО «Сантехподрядчик».

Согласно представленным АО «РРКЦ» в Белгородское УФАС России пояснениям, в настоящее время по адресам: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, 8, 14, 4-й Магистральный пер-к, д.3 услуга «обслуживание подъездных дверей с домофоном» отдельной строкой не формируется, по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д. 22 в ЕПД формируется отдельная строка «обслуживание подъездных дверей с домофоном», денежные средства перечисляются кредитными организациями и почтой России ООО «Сантехподрядчик».

Таким образом, несмотря на отсутствие доказательств волеизъявления собственников жилых помещений спорных жилых домов на включение домофонного оборудования в состав общего имущества многоквартирных домов, ООО «Сантехподрядчик» самостоятельно вступило на рынок услуг по ремонту и техническому обслуживанию домофонного оборудования в многоквартирных домах г. Белгорода.

В соответствии с понятиями, данными в статье 4 Закона о защите конкуренции, конкуренция - соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке;

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

Положениями статьи 4 Закона о защите конкуренции определены признаки ограничения конкуренции – это сокращение числа хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, на товарном рынке, рост или снижение цены товара, не связанное с соответствующими изменениями иных общих условий обращения товара на товарном рынке, отказ хозяйствующих субъектов, не входящих в одну группу лиц, от самостоятельных действий на товарном рынке, определение общих условий обращения товара на товарном рынке соглашением между хозяйствующими субъектами или в соответствии с обязательными для исполнения ими указаниями иного лица либо в результате согласования хозяйствующими субъектами, не входящими в одну группу лиц, своих действий на товарном рынке, иные обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, а также установление органами государственной власти, органами местного самоуправления, организациями, участвующими в предоставлении государственных или муниципальных услуг, при участии в предоставлении таких услуг требований к товарам или к хозяйствующим субъектам, не предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Конкурентные правоотношения между ООО «Сантехподрядчик» и ООО «Обслуживание домофонов» установлены Арбитражным судом Белгородской области от 24.11.2017 года по делу № А08-6326/2017 и подтверждаются материалами дела.

Согласно данным аналитического отчета, составленного по результатам анализа рынка услуг по ремонту и техническому обслуживанию домофонного оборудования в границах многоквартирных домов, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, д.8, д.14, д.22, 4-й Магистральный переулок д.3 заявитель ООО «Обслуживание домофонов» и ответчик по делу ООО «Сантехподрядчик» являются конкурентами на одном товарном рынке.

Статьей 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» Закона о защите конкуренции установлен запрет на иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1 - 14.7 настоящего Федерального закона.

На основании выше установленных обстоятельств, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о наличии в действиях ООО «Сантехподрядчик» нарушения требований, установленных статьей 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в ведении недобросовестной конкуренции по отношению к ООО «Обслуживание домофонов» путем осуществления самостоятельных действий по обслуживанию домофонов (ПЗУ), установленных в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, д.8, д.14, д.22, 4-й Магистральный переулок д.3

без наличия на то правовых оснований и взимания за данную услугу денежных средств с собственников помещения.

Руководствуясь статьей 4, статьей 14.8, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49, 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать действия ООО «Сантехподрядчик» по обслуживанию домофонов (ПЗУ), установленных в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, д.8, д.14, д.22, 4-й Магистральный переулок д.3 без наличия на то правовых оснований и взимания за данную услугу денежных средств с собственников помещения недобросовестной конкуренцией и нарушением требований, установленных статьей 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».
2. Выдать ООО «Сантехподрядчик» предписание о прекращении недобросовестной конкуренции, путем:
  - прекращения обслуживания домофонов (ПЗУ), установленных в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, д.8, д.14, д.22, 4-й Магистральный переулок д.3 и взимания за данные услуги денежных средств с собственников помещения;
  - отзыва письма от 27.05.2015 года вх.№ 917, направленного в адрес АО «РРКЦ» с просьбой о перечислении денежных средств, оплаченных собственниками многоквартирных домов по ЕПД за услугу «обслуживание подъездных дверей с домофонами» на свой расчетный счет, в части касающейся собственников МКД, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, д.8, д.14, д.22, 4-й Магистральный переулок д.3.
3. Передать материалы дела № 358-18-А3 уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении ООО «Сантехподрядчик».

Решение антимонопольного органа может быть обжаловано в Арбитражный суд Белгородской области в течение трех месяцев со дня принятия решения.

### **ПРЕДПИСАНИЕ № 67**

21 августа 2018 года г. Белгород

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Белгородской области (далее – Белгородское УФАС России) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: <...>, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьями 50, 51 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 – ФЗ «О защите конкуренции», на основании решения от 21.08.2018 года по делу № 358-18-А3 о нарушении ООО «Сантехподрядчик» (ИНН 3123132605, 308036, г.Белгород, ул.Щорса, д.45А) требований, установленных статьей 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1. ООО «Сантехподрядчик» в срок до 07 сентября 2018 года прекратить нарушение требований статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося в ведении недобросовестной конкуренции по отношению к ООО «Обслуживание домофонов» путем осуществления самостоятельных действий по обслуживанию домофонов (ПЗУ), установленных в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, д.8, д.14, д.22, 4-й Магистральный переулок д.3, без наличия на то правовых оснований, и взимания за данную услугу денежных средств с собственников помещения, путем:
  - прекращения обслуживания домофонов (ПЗУ), установленных в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, д.8, д.14, д.22, 4-й Магистральный переулок д.3 и взимания за данные услуги денежных средств с собственников помещения;
  - отзыва письма от 27.05.2015 года вх.№ 917, направленного в адрес АО «РРКЦ» с просьбой о перечислении денежных средств, оплаченных собственниками многоквартирных домов по ЕПД за услугу «обслуживание подъездных дверей с домофонами» на свой расчетный счет, в части касающейся собственников МКД, расположенных по адресу: г.Белгород, ул.Молодежная, д.4А, д.8, д.14, д.22, 4-й Магистральный переулок д.3.
  
2. Об исполнении настоящего предписания ООО «Сантехподрядчик» сообщить в Белгородское УФАС России **не позднее 5 рабочих дней со дня его выполнения**, с приложением документов, подтверждающих исполнение настоящего предписания.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.