

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России (далее – Комиссия) по рассмотрению дела №К10-43/11 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

Соколова И.П. – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии;

Рябух Е.Л. – начальник отдела пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, член Комиссии;

Соколова М.Н. – главный специалист-эксперт отдела транспорта и связи, член Комиссии,

рассматривая дело №К10-43/11, возбужденное по признакам нарушения группами лиц в составе ООО «Жилкомсервис №1 Василеостровского района» (далее по тексту – ООО «ЖКС №1 В.О. района») (место нахождения: ул. Шевченко, д.1, Санкт-Петербург, 199106), ООО «Жилкомсервис №2 Василеостровского района» (далее по тексту – ООО «ЖКС №2 В.О. района») (место нахождения: пер. Биржевой, д.1/10, В.О. Санкт-Петербург, 199053), ЗАО «Сити-Сервис» (место нахождения: ул. Кораблестроителей д.31, корпус 2, Санкт-Петербург, 199397) и ООО «Проект+» (место нахождения: 191103, Санкт-Петербург, ул. 9-я Красноармейская д.11, офис 33) части 1 статьи 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее по тексту – ФЗ «О защите конкуренции»), по заявлению Ассоциации торговых предприятий «Союз» (далее – АТП «Союз»),

в присутствии представителей лиц, участвующих в деле №К10-43/11:

АТП «Союз» - заявитель:

Шклярский Я.Э. – председатель ассоциации.

Боровицкая Т. Ю. – юрист по доверенности.

ООО «ЖКС №1 В.О. района» - ответчик

Нечипорук Н.А. – юрисконсульт

ЗАО «Сити Сервис» - ответчик

Миролюбов Павел Анатольевич – начальник юридического отдела

ООО «Проект+» - ответчик

Сопин Ю.С. - директор

УСТАНОВИЛА:

1. В Санкт-Петербургское УФАС России (далее – Управление) поступило заявление АТП «Союз». Из обращения заявителя следует, что ООО «ЖКС №1 В.О.района»,

ООО «ЖКС №2 В.О. района» и ЗАО «Сити Сервис» (далее – управляющие компании) направили, через своего агента ООО «Проект+», в адрес предпринимателей, разместивших свои дополнительные информационные элементы на многоквартирных домах (далее – МКД), находящихся в управлении вышеназванных управляющих компаний, уведомления-предписания о необходимости заключить с ними договоры на выдачу разрешения на присоединение дополнительного информационного элемента на фасады МКД.

2. Заявитель считает, что взимание платы за размещение дополнительного оборудования на фасаде МКД является незаконным, поскольку предприниматель обязан разместить на фасаде МКД дополнительное оборудование в силу требований ст. 9 ФЗ «О защите прав потребителей», которая обязывает предпринимателя довести до сведения потребителя фирменное наименование своей организации, место ее нахождения (адрес) и режим ее работы. Продавец размещает указанную информацию на вывеске.

Заявитель считает, что действия группы лиц, включающей управляющие компании и ООО «Проект+», несут в себе признаки нарушения антимонопольного законодательства, в части 1 статьи 10 ФЗ «О защите конкуренции».

3. Ответчики считают, что в соответствии с требованиями постановления правительства Санкт-Петербурга №1135 от 14.09.2006 заинтересованное лицо после согласования архитектурной части проекта дополнительных элементов и устройств (далее – ДЭУ) на фасадах зданий и сооружений с Комитетом по градостроительству и архитектуре СПб (далее – КГА), а для фасадов зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия, с КГА и Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) должно получить согласие собственников здания или сооружения, либо иных лиц, несущих обязанности по содержанию фасадов зданий и сооружений в соответствии с действующим законодательством.

Ответчики утверждают, что в соответствии с постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 организации по обслуживанию жилищного фонда следят за недопущением крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флагштоков и других устройств), установки кондиционеров и спутниковых антенн без соответствующего разрешения.

Ответчики утверждают, что денежные средства, получаемые по договорам, заключенным между управляющей компанией и владельцем ДЭУ, направляются на восстановление фасадов жилых домов и их поддержание в надлежащем виде, а также на текущий ремонт общего имущества МКД.

4. Комиссией в рамках рассмотрения дела №К10-43/11 установлены и документально подтверждены следующие обстоятельства.

4.1. Согласно проведенному Управлением анализу рынка услуг по управлению многоквартирными домами, основным видом деятельности ООО «ЖКС №1 В.О.

района», ООО «ЖКС №2 В.О. района» и ЗАО «Сити Сервис» является управление МКД. Указанные организации являются участниками рынка услуг по управлению многоквартирными домами.

ООО «ЖКС №1 В.О. района», ООО «ЖКС №2 В.О. района» и ЗАО «Сити Сервис» осуществляют свою деятельность по управлению МКД в пределах административно-территориальных границ Василеостровского района Санкт-Петербурга.

В МКД расположены жилые и нежилые помещения, находящиеся в пользовании на праве собственности или в аренде.

Ст. 5 ФЗ «О защите конкуренции» признает доминирующим положение каждого хозяйствующего субъекта из нескольких хозяйствующих субъектов, применительно к которому выполняется в совокупности следующие условия:

а) совокупная доля не более чем трех хозяйствующих субъектов, доля каждого из которых больше долей других хозяйствующих субъектов на соответствующем товарном рынке, превышает пятьдесят процентов;

б) в течение длительного периода (в течение не менее чем одного года или, если такой срок составляет менее чем один год, в течение срока существования соответствующего товарного рынка) относительные размеры долей хозяйствующих субъектов неизменны или подвержены малозначительным изменениям, а также доступ на соответствующий товарный рынок новых конкурентов затруднен;

в) реализуемый или приобретаемый хозяйствующими субъектами товар не может быть заменен другим товаром при потреблении (в т.ч. при потреблении в производственных целях), рост цены товара не обуславливает соответствующее такому росту снижение спроса на этот товар, информация о цене, об условиях реализации или приобретения этого товара на соответствующем товарном рынке доступна неопределенному кругу лиц.

Совокупная доля ООО «ЖКС №1 В.О. района», ООО «ЖКС №2 В.О. района» и ЗАО «Сити Сервис» на рынке услуг по управлению общим имуществом МКД в географических границах Василеостровского района Санкт-Петербурга, больше долей других хозяйствующих субъектов, работающих на рынке услуг по управлению МКД в административно - территориальных границах Василеостровского района, и превышает 50%.

В течение более двух лет доли каждого хозяйствующего субъекта изменились незначительно, не более, на 0,1%.

Реализуемые управляющими компаниями услуги по управлению МКД не могут быть заменены другими товарами или услугами при потреблении и рост цены товара не обуславливает соответствующее такому росту снижение спроса на эти услуги, информация о цене, об условиях реализации или приобретения этого товара на соответствующем товарном рынке доступна неопределенному кругу лиц.

Таким образом, ООО «ЖКС №1 В.О.района», ООО «ЖКС №2 В.О.района» и ЗАО «Сити Сервис» в соответствии с частью 3 ст.5 ФЗ «О защите конкуренции» являются доминирующими хозяйствующими субъектами на рынке услуг по управлению

общим имуществом многоквартирных домов в географических границах Василеостровского административного района Санкт-Петербурга.

4.2. На основании ст. 9 ФЗ «О защите конкуренции» группой лиц признается совокупность юридических лиц, соответствующих следующему признаку: «хозяйственное общество и юридическое лицо на основании заключенного с этим хозяйственным обществом договора вправе давать этому хозяйственному обществу обязательные для исполнения указания».

Между ООО «Проект+» и управляющими компаниями заключен Агентский договор, который предусматривает право управляющих компаний давать ООО «Проект+» обязательные для исполнения указания.

Таким образом, ООО «Проект+» входит в одну группу лиц с ООО «ЖКС №1 В.О. района», входит в одну группу лиц с ООО «ЖКС №2 В.О.района» и в одну группу лиц с ЗАО «Сити сервис».

4.3. Управляющие компании для проведения ревизии всех объектов рекламы и информации (далее – РИО), а также дополнительных конструктивных элементов (далее – ДКЭ), находящихся на частях зданий, с целью выявления самовольно установленных РИО и ДКЭ, заключили агентский договор с ООО «Проект+». Агентский договор предусматривает, что Агент обязуется совершить от имени и за счет Принципала

- действия в соответствии с законодательством РФ и СПб с целью получения владельцами рекламно-информационных объектов необходимой разрешительной документации на их установку, в случае выявления самовольно установленных РИО и ДКЭ;

- заключать от имени и по поручению Принципала договора с владельцем РИО и ДКЭ на предоставление права пользования частью зданий, в целях размещения и эксплуатации РИО и ДКЭ.

При этом, исходя из условий данного агентского договора, агентский договор распространяется, как на объекты информации, распространение которых по форме и содержанию являются обязательными для юридического лица на основании ФЗ «О защите прав потребителей» и не требуют согласования с собственниками помещений, так и на объекты дополнительной информации, которая связана с размещением ДЭУ на фасадах зданий и сооружений, которая требует согласия собственника здания и сооружения.

Управляющие компании и ООО «Проект+» направили руководителям организаций, разместившим ДЭУ на фасадах МКД, находящихся на их обслуживании, около 700 уведомлений, в которых указывают в пятидневный срок принять решение о получении у управляющих компаний разрешительных документов на присоединение дополнительных элементов.

4.4. Предметом договора между управляющей компанией и владельцем ДЭУ, располагаемого на фасадах МКД, является выдача разрешения на

присоединение ДЭУ к фасаду МКД и предоставление владельцу дополнительно оборудования права пользоваться частью здания. Владелец обязуется оплатить разрешение и предоставленное право (договор, заключенный между ООО «ЖКС №2 В.О. района» и ИП Ганкина О.В., от 01.10.2010 №0202 1159 0096, договор, заключенный между ООО «ЖКС №2 В.О. района» и ЗАО «Идеальная чашка» от 01.08.2011 №0202 0208 0206).

В материалах дела имеются материалы, содержащие перечень организаций, заключивших договора с управляющими компаниями, а также отчеты Агента – ООО «Проект+» о проделанной работе.

Согласно договору, заключенному между управляющими компаниями и владельцами ДЭУ, в обязанности владельца входит:

- своевременно вносить плату в соответствии с условиями договора;
- нести все расходы, связанные с согласованием в установленном законом порядке, изготовлением, эксплуатацией и демонтажом ДЭУ и ДО;
- если при выполнении работ по монтажу/демонтажу/реконструкции ДЭУ и ДО или во время его эксплуатации часть здания или иные элементы здания, на котором установлены ДЭУ, повреждены, в силу действий владельца, последний обязан возместить управляющим компаниям причиненный ущерб;
- после демонтажа ДЭУ, в течение 7 дней с даты подписания Акта прекращения срока эксплуатации ДЭУ, за свой счет привести в первоначальный вид часть здания, на которой было установлено ДЭУ.

Согласно договору, заключенному между управляющими компаниями и владельцами ДЭУ, управляющие компании обязуются обеспечить владельцу ДЭУ возможность эксплуатации и технического обслуживания ДЭУ.

В материалах дела имеются счета, подтверждающие оплату владельцами ДЭУ, ЗАО «Рестарт», ИП Никифорова Н.С., ИП Самсонова И.Е. за право пользования частью здания для присоединения, размещения и эксплуатации ДЭУ (счет от 30.11.10 №518, счет от 30.11.10 №522, счет от 31.10.11 №601).

4.5. Согласно Постановлению Правительства СПб от 14.09.2006 №1135 «Об утверждении Правил содержания и ремонта фасадов зданий и сооружений в СПб» под дополнительными элементами и устройствами фасадов зданий и сооружений, содержащими сведения информационного характера, понимается размещаемое на фасадах, в т.ч. на конструктивных элементах фасадов зданий и сооружений, оборудование, содержащее информацию о юридических лицах или индивидуальных предпринимателях, органах государственной власти или местного самоуправления и других, заинтересованных в размещении сведений информационного характера.

Любые действия, связанные с размещением дополнительных элементов и устройств (далее – ДЭУ) на фасадах зданий и сооружений, должны быть согласованы с КГА, а для фасадов зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия, - с КГА и КГИОП.

Основными видами дополнительных элементов и устройств являются:

Вывески – дополнительные элементы и устройства, предназначенные для размещения сведений информационного характера о наименовании заинтересованного лица, в т.ч. не совпадающем с наименованием заинтересованного лица, указанным в учредительных документах, о виде его деятельности в целях информирования потребителей, на которых также могут быть размещены фирменное наименование, товарный знак, правообладателем которого является заинтересованное лицо;

Информационные доски – дополнительные элементы и устройства в виде табличек с максимальной площадью не более 0,5 кв. метра, размещаемых на поверхности стены при входе в здание или сооружение, занимаемое заинтересованным лицом, и предназначенных для размещения сведений информационного характера об официальном наименовании заинтересованного лица, указанном в учредительных документах, режиме работы.

Под дополнительным оборудованием фасадов зданий понимаются современные системы технического обеспечения внутренней эксплуатации зданий и сооружений и элемент

Любые действия, связанные с размещением дополнительного оборудования на фасадах, должны быть согласованы с КГА, а для фасадов зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия, - с КГИОП, а также с собственниками зданий и сооружений.

Основными видами дополнительного оборудования являются: наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, вентиляционные трубопроводы. Антенны, видеокамеры наружного наблюдения, таксофоны, почтовые ящики, часы, банкоматы, знаки остановки городского транспорта, знаки дорожного движения, светофоры, оборудование для обеспечения движения городского пассажирского электротранспорта, освещения территории СПб, кабельные линии, пристенные электрощиты.

Согласно ст. 36 Жилищного Кодекса РФ (далее – ЖК РФ)

- собственникам помещений в МКД 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 т.ч. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома;

- собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в МКД.

- по решению собственников помещений в МКД, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в МКД могут быть переданы в пользование иным лицам, если при этом не нарушаются права и законные интересы граждан и юридических лиц.

В соответствии с п.1 ст.247 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Ст.44 ЖК РФ установлено, что к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами; принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД на условиях, определенных решением общего собрания.

Однако, ни по одному МКД, находящемуся в управлении у ООО «ЖКС №1 В.О. района», ООО «ЖКС №2 В.О. района» и ЗАО «Сити Сервис» решений общих собраний собственников помещений о передаче полномочий по согласованию размещения ДЭУ и ДО к фасадам МКД и предоставления права владельцу ДЭУ и ДО пользования частью здания, в Управление не было представлено. Отсутствие такого решения подтверждает в своем письме ООО «ЖКС №1 В.О. района» от 07.10.11.№1391.

Заключение управляющими организациями договоров с владельцами ДЭУ и ДО без наличия соответствующего решения собственников помещений МКД не предусмотрено действующим законодательством.

В соответствии со ст.162 Жилищного кодекса РФ в договоре управления многоквартирным домом, заключаемом между собственником помещения и управляющей компанией, должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление;
- 2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая компания.

Согласно пункту 1 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 №491 состав общего имущества МКД определяется собственниками помещений МКД.

Согласно п.17 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491», «собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень работ и услуг, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования».

Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170, организации по обслуживанию жилищного фонда наделены исключительно обязанностью по недопущению крепления к стенам зданий различных растяжек, подвесок, вывесок, указателей, флагштоков без соответствующего разрешения. Размещение на фасадах МКД в соответствии с проектом, утверждается городской (районной) архитектурной службой.

На основании имеющейся информации – протокола подведения итогов общего собрания собственников помещений в МКД, расположенных по адресу: СПб, В.О. 12-я линия дом 19 от 24.09.2010, повестка дня содержала вопросы выбора управляющей организации и утверждение условий договора.

В соответствии с типовым договором на управление МКД, заключаемым управляющими компаниями (ООО «ЖКС №1 В.О. района», ООО «ЖКС №2 В.О. района» и ЗАО «Сити Сервис») с собственниками помещений, и, в частности, договором от 15.11.2010, заключенному между ООО «ЖКС №1 В.О. района» и собственниками помещений кв.№5 в МКД №19, расположенных по адресу: СПб, В.О. 12-я линия, в перечень работ и услуг не входит предоставление третьим лицам права размещения на фасадах МКД рекламного и дополнительного оборудования и взимания платы за их размещение. Предметом указанных договоров является оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, осуществление иной деятельности, направленной на исполнение решений, принятых на общем собрании собственников помещений МКД.

В соответствии с имеющимися в материалах дела копиями договоров управления МКД, управляющие компании-ответчики обеспечивают проведение технического осмотра и текущего ремонта фасадов зданий МКД. Таким образом, доминирование указанных групп на рынке управления МКД Василеостровского района позволяет им оказывать решающее влияние на условия предоставления услуг по техническому обслуживанию фасадов МКД и возможность навязывания лицам, заинтересованным в использовании фасадов МКД для размещения обязательной и рекламной информации, не предусмотренного действующим законодательством порядка размещения дополнительных элементов и устройств, что могло привести к ущемлению интересов хозяйствующих субъектов.

Таким образом, действия групп лиц в составе ООО «Проект+» и доминирующих хозяйствующих субъектов на рынке услуг по управлению МКД в географических границах Василеостровского района Санкт-Петербурга: ООО «ЖКС №1 В.О. района», ООО «ЖКС №2 В.О. района», ЗАО «Сити Сервис», выразившиеся в принуждении хозяйствующих субъектов (собственников и арендаторов нежилых помещений в МКД) заключать договоры на право пользования частью здания для присоединения ДЭУ и ДО, не имея на это соответствующих полномочий от собственников помещений МКД, не соответствуют действующему законодательству, ущемляют интересы хозяйствующих субъектов, владельцев ДЭУ и ДО, и тем самым являются нарушением ст.10 ФЗ «О защите конкуренции».

Принимая во внимание упомянутые обстоятельства и, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия ООО «ЖКС №1 В.О. района», ООО «ЖКС №2 В.О. района», ЗАО «Сити Сервис» и ООО «Проект+», выразившиеся в навязывании хозяйствующим субъектам (собственникам и арендаторам помещений, размещающих на МКД ДЭУ и ДО), не предусмотренного действующим законодательством РФ порядка размещения дополнительных элементов,

устройств, на фасадах многоквартирных домов без согласия собственников помещений в МКД, что могло привести к ущемлению интересов хозяйствующих субъектов, нарушением ч.1 ст.10 ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать ООО «ЖКС №1 В.О. района», ООО «ЖКС №2 В.О. района», ЗАО «Сити Сервис» и ООО «Проект+» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

Председатель Комиссии
И.П.

Соколова

Члены Комиссии

Рябух Е.Л.

М.Н.

Соколова

- [predpisanie st.10.doc](#)