

## РЕШЕНИЕ

г. Челябинск

Резолютивная часть решения оглашена 26 сентября 2017 года

В полном объеме решение изготовлено 10 октября 2017 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению дела № 01-08нк/2017 о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:	<...>	заместитель руководителя- - начальник отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией;
Члены Комиссии:	<...>	главный специалист-эксперт отдела контроля за рекламой и - недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России;
	<...>	ведущий специалист-эксперт отдела контроля за рекламой и - недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России,

рассмотрев дело № 01-08нк/2017 по признакам нарушения ООО УК «ЖЭК» статьи 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции»,

в присутствии представителя ООО УК «ЖЭК» - <...> по доверенности от 13.03.2017,

в отсутствие ИП <...>, надлежащим образом извещенного о времени и месте рассмотрения дела,

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее - Челябинское УФАС России) из Прокуратуры ЗАТО города Трехгорного поступило обращение Индивидуального предпринимателя <...> (далее – ИП <...>, Заявитель) о недобросовестных конкурентных действиях Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Жилищно-эксплуатационная контора» (далее – ООО «Управляющая компания «ЖЭК», ООО УК «ЖЭК», Ответчик), выразившихся в сборе и начислении с июня 2016 года собственникам помещений в многоквартирных домах №№ 6 и 8 по ул.Володина, №

16 по ул.Калинина, № 13 по ул. Кирова, №№ 13, 15 по ул.Ленина, №№ 24, 26 по ул.Мира в городе Трехгорном Челябинской области (далее – МКД) платы за услуги по обслуживанию домофонных систем, оказываемые ООО УК «ЖЭК», при условии, что собственниками помещений МКД решение о расторжении заключенного с ИП Ботяровым А.В. договора на обслуживание подъездного домофона не принималось.

В сопроводительном письме Прокуратуры ЗАТО города Трехгорного вх.№ 11177 от 16.08.2016 указано, что действия ООО УК «ЖЭК» могут повлечь двойную оплату техобслуживания домофонного оборудования, вводят в заблуждение собственников МКД относительно исполнителя услуг, при том, что исполнитель услуг ими уже выбран (ИП <...>), договоры с ним не расторгнуты.

ИП <...>в заявлении и письменных объяснениях указал, что осуществляет предпринимательскую деятельность, связанную с оказанием собственникам МКД услуг по обслуживанию домофонного оборудования. Между ИП <...> и ООО «УК «ЖЭК» 21.02.2011 заключен договор на сбор и перечисление платы за оказываемые услуги населению. В мае 2016 года ООО «УК «ЖЭК» уведомило ИП <...>о расторжении указанного договора, начиная с июня 2016 года в счетах на оплату услуг домофона вместо ИП <...> указано МУП «Лифт», а с августа 2016 года - ООО УК «ЖЭК».

По мнению Заявителя, указанные действия ООО УК «ЖЭК» по сбору и начислению платы за обслуживание домофонного оборудования в пользу ООО УК «ЖЭК» являются нарушением действующего законодательства, поскольку от собственников помещений в МКД, заключивших с ним договоры на обслуживание подъездного домофона каких-либо уведомлений о расторжении договоров не поступало, а также не поступало жалоб на обслуживание. Считает, что он может осуществлять в дальнейшем сбор платы за услуги, оказываемые в рамках договоров на обслуживание подъездного домофона с собственниками МКД посредством иных платежных систем.

- «УК «ЖЭК» в письме вх. № 13579 от 30.09.2016, вх. № 17757 от 28.12.2016, вх. № 3176 от 20.03.2017, № 6754 от 30.05.2017, вх. 19200 от 19.09.2017, вх. № 10278 от 08.08.2017 указало, что часть из системы домофона: доводчик, подъездная дверь с её конструктивными элементами, входят в состав общедомового имущества МКД и работы по их исправному содержанию населением оплачиваются по статье «Техническое обслуживание и технический ремонт общедомового имущества МКД». Дополнительной оплатой служит услуга по техническому обслуживанию внешнего, абонентского основного и резервного блока питания, что составило сумму 32 рубля согласно счет-квитанций за июнь июль, август 2016 года. ИП <...>за свои услуги взымал 38 рублей согласно счет-квитанции за май 2016 года, что послужило основанием для принятия собственниками решения о заключении договоров с ООО «УК «ЖЭК» на обслуживание домофонного оборудования.

По мнению ООО «УК «ЖЭК» то, что домофонное оборудование является общим имуществом МКД, что усматривается из приложения № 4 (раздел 10) к договору управления определившим, что автоматические запирающие устройства дверей подъездов многоквартирного дома включены в состав общего имущества МКД и

подлежат обслуживанию управляющей компанией. Жалобы на обслуживание домофонного оборудования в 2013-2015 гг. зафиксированы в журнале заявок регистрации аварийных и ремонтных заявок. Работу по указанным заявкам выполнило МУП «Лифт», что подтверждается письмами указанной организации. Заключение обществом договора № 15 от 11 апреля 2016 года с МУП «Лифт» обусловлено некачественным обслуживанием домофонного оборудования со стороны ИП <...>, а также обусловлено прямой обязанностью общества на основании договора управления МКД осуществлять обслуживание общего имущества многоквартирного дома и является волеизъявлением самих собственников МКД. С июня 2016 года работы по техническому обслуживанию домофонного оборудования в МКД осуществляло ООО УК «ЖЭК» в рамках договора управления с помощью привлечения подрядной организации, а именно МУП «Лифт» г. Трехгорного на основании договора № 15 от 11.04.2016 на техническое обслуживание домофонного оборудования. Основанием направления ИП <...> уведомления о расторжение договора № 5 от 21.02.2011 явилось некачественное обслуживание ИП <...> домофонного оборудования, кроме того право на расторжение договора любой из его сторон предусмотрено пунктом 5.1. данного договора. 13 мая 2017 года и 29 августа 2017 года состоялись общие собрания собственников помещений МКД, на которых расторжение договора № 5 от 21.02.2011 между ИП <...> и ООО «УК «ЖЭК» одобрено, как и заключение ООО «УК «ЖЭК» договора на техническое обслуживание домофонного оборудования с МУП «Лифт» г. Трехгорного.

ООО «УК «ЖЭК» считает, что общество и ИП <...> не являются конкурентами, поскольку ООО «УК «ЖЭК» осуществляет действия по управлению общим имуществом собственников жилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, а ИП <...> осуществляет обслуживание домофонных систем, в связи с чем товарные рынки не совпадают.

Челябинским УФАС России установлено следующее.

ИП <...> зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя 22.09.2009 Инспекцией Федеральной налоговой службы по г.Трехгорному Челябинской области. Основным и единственным видом деятельности ИП <...> согласно сведениям из Единого государственного реестра юридических лиц, размещенного на официальном сайте Федеральной налоговой службы (далее – ЕГРЮЛ), является производство электромонтажных работ. В рамках осуществления указанного вида деятельности ИП <...> заключает с собственниками помещений в многоквартирных домах, расположенных в городе Трехгорный Челябинской области, договоры на обслуживание подъездного домофона, на основании которых оказывает услуги по техническому обслуживанию домофонных систем.

ИП <...> за период с 2010 по 2014 год заключил договоры на обслуживание подъездного домофона с жителями многоквартирных домов по адресам: г. Трехгорный, ул. Володина, д. 6 и д. 8, ул. Калинина, д. 16, ул. Кирова, д. 13, ул. Ленина, д.13, 14 и 15, ул. Мира, д. 24, 26 , что подтверждается представленным в материалы дела договорами, предметом которых является **ремонт и обслуживание домофонной системы, а также квартирного аппарата** (далее –

Договоры).

Согласно пункту 8 таких Договоров, договор вступает в силу с момента подписания и действует в течение года. В соответствии с нормами законодательства Заказчик вправе отказаться от исполнения договора в любое время. При расторжении договора квартирный аппарат Заказчика отключается от домофонной системы. В случае если Заказчик не отказался от исполнения договора, он автоматически продлевается на каждый последующий год без предварительного согласования сторон.

В материалах дела отсутствуют какие-либо заявления собственников МКД о расторжении Договоров с ИП <...> направленные в адрес последнего либо врученные представителю индивидуального предпринимателя.

В соответствии с пунктом 2 Договоров Заказчик обязан до 10 числа следующего за отчетным месяцем вносить абонентскую плату, включенную в счет-квитанцию по квартплате, за пользование домофонной системой, ремонт и техническое обслуживание в размере 30 рублей, без учета ставки управляющей компании, на счет Исполнителя.

21 февраля 2011 года между ИП <...> и ООО «Управляющая компания «ЖЭК» заключен договор № 001-11 на сбор и перечисление платы за услуги, оказываемые населению (далее – Договор). Предметом указанного договора является сбор и перечисление на счет ИП <...> ежемесячной абонентской платы от населения за техническое обслуживание оборудования домофонов, при этом в обязанности ООО «Управляющая компания «ЖЭК» входит сбор ежемесячной оплаты от населения за техническое обслуживание оборудования домофонов в размере, установленном ИП <...>. Согласно пункту 5.1 такого договора, договор вступает в силу с 01.03.2011 и действует до 31.12.2011. Договор считается продленным на следующий год, если не последовало заявление о расторжении или пересмотра договора от одной из сторон.

Согласно реестру Договоров на техническое обслуживание, ИП <...> обслуживаются домофоны МКД по 8 адресам: ул. Володина, д.6, д.8; ул. Калинина, д. 16; ул. Ленина, д. 13, 15; ул. Мира, д. 26, д. 24; ул. Кирова, д.13. Всего обслуживается 130 квартир.

Так, из представленной ИП <...> счет-квитанции ООО «УК «ЖЭК» за май 2016 году усматривается, что в графе «Виды услуг» присутствовала строка «ТО домофона ИП <...>».

ООО «Управляющая компания «ЖЭК» зарегистрировано в качестве юридического лица 13.08.2008 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 17 по Челябинской области, основным видом деятельности общества, согласно сведениям из ЕГРЮЛ, является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе, одним из дополнительных – производство электромонтажных работ.

Согласно протоколам общих внеочередных собраний собственников помещений от 15.01.2010 б/н; от 07.04.2010 б/н от 08.04.2010 б/н, от 12.04.2010 б/н, от 30.12.2009

б/н, от 13.11.2008 б/н, от 13.11.2008 от 28.11.2008 б/н, ООО «Управляющая компания» «ЖЭК» избрана управляющей организацией следующих многоквартирных домов в городе Трехгорный:

дома № 13 по ул.Кирова;

дома № 13 по ул.Ленина;

дома № 15 по ул.Ленина;

дома № 16 по ул.Калинина;

дома № 8 по ул.Володина;

дома № 26 по ул.Мира;

дома № 6 по ул. Володина;

дома № 24 по ул. Мира.

- договоров управления многоквартирными домами от 01 июня 2010 года (ул. Калинина, д. 16), от 01 декабря 2008 года (ул. Мира, д. 26), от 08 мая 2010 года (ул. Ленина, д. 15), от 01 декабря 2009 года (ул. Ленина, д. 6), от 30 января 2010 года (ул. Володина, д.8), от 15.05.2010 (ул. Кирова, д. 13), от 28 декабря 2008 года (ул. Мира, д. 24), от 01 мая 2010 года (ул. Ленина д. 13) (далее – договор управления) усматривается, что в силу пункта 2.1.2 договора Ответчик обязуется оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с «Перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и квартир собственников» (приложение № 2).

Приложение № 2 Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и квартир собственников (далее – Перечень) включает в том числе: техническое обслуживание внутридомовых электрических сетей (проверка работы устройств защиты от токов короткого замыкания и токов перегрузки коммутационной аппаратуры (в межэтажных электрических щитах, водных устройствах и квартирных щитах) и т.п. (пункт 3).

Согласно пункту 10 приложения № 4 к договору управления «Состав общего имущества многоквартирного дома», внутридомовая система электроснабжения состоит из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратура 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 до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В соответствии с пунктом 2.1.24 (3.1.18) договора управления, Управляющая компания обязуется выполнять дополнительные поручения (работы и услуги)

собственников по управлению многоквартирным домом за дополнительную плату, в том числе установка и **обслуживание домофонов**.

В рамках вышеназванного дополнительного вида деятельности общество оказывает собственникам помещений в многоквартирных домах, расположенных в г.Трехгорном, услуги по техническому обслуживанию домофонных систем с привлечением подрядной организации МУП «Лифт» г. Трехгорного с июня 2016 года, что подтверждается счет-квитанциями, выставляемыми собственникам МКД (июнь, июль, август 2016 года).

- 11.04.2016 ООО «Управляющая компания «ЖЭК» заключила договор № 15 с МУП «Лифт» г. Трехгорного на техническое обслуживание домофонного оборудования, а именно: осмотр, регулировка, контроль крепления – электромагнита, доводчика, дверной ручки; профилактика блока вызова (очистка от пыли оптоэлектронной аппаратуры – снятие, разборка, чистка, сборка, установка); замеры сопротивления изоляции; устранение неисправности в работе оборудования домофона, возникшие при текущей эксплуатации не по вине квартиросъемщика. Стоимость договора составляет 11 872 рубля (пункт 3.1. договора № 15 от 11.04.2016). Расчеты с Исполнителем по договору осуществляет Заказчик. Согласно приложения № 1 к договору № 15 от 11.04.2016 список обслуживаемых МУП «Лифт» домофонов включает адреса: ул. Володина, д.6 и д.8, ул. Калинина, д. 16, ул.Кирова, д. 13, ул. Ленина, д. 13 и 15, ул. Мира д. 24 и д. 26. Количество обслуживаемых квартир 129. Дополнительным соглашением № 1 от 01.06.2016 к договору № 15 от 11.04.2016 определено, что стоимость договора составляет 13 152 рубля.

С июня 2016 года в счетах на оплату услуг, выставляемых ООО УК «ЖЭК» указан вид услуг – «ТО домофона МУП «Лифт», с августа 2016 - «ТО домофона ЖЭК».

Согласно пункту 4 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» товарный рынок – сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее – определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

В соответствии с пунктом 5 названной статьи хозяйствующий субъект – коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

Из пункта 7 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» следует, что конкуренция – это 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.

В силу указанных положений ИП <...> и ООО «УК «ЖЭК» являются хозяйствующими субъектами, осуществляющими аналогичную деятельность на одном товарном рынке (рынок оказания услуг по обслуживанию домофонных систем) в пределах одних географических границ (Челябинская обл., г.Трехгорный), следовательно являются конкурентами по отношению друг к другу.

Доводы ООО «УК «ЖЭК» об отсутствии конкурентных отношений между ИП Ботяровым А.В. и ООО «УК «ЖЭК» опровергаются практикой Челябинского УФАС России по рассмотрении дел между управляющими компаниями и лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность по обслуживанию домофонов (А76-7051/2016).

10 мая 2016 года за вх. № 185 в адрес ИП <...> от ООО «Управляющая компания «ЖЭК» поступило уведомление о расторжении договора на сбор и перечисление платы за услуги, оказываемые населению 21.02.2011 в котором указано, что договоры, заключенные между сторонами, расторгаются по инициативе ООО «Управляющая компания «ЖЭК» с 01.06.2016. К указанному уведомлению приложено соглашение о расторжении договора на сбор и перечисление платы за услуги, оказываемые населению.

Начиная с июня 2016 года ООО «Управляющая компания «ЖЭК» в счете-квитанции об оплате начало указывать в качестве организации оказывающей услуги по обслуживанию домофонных систем МУП «Лифт», а с августа 2016 года – ООО «Управляющая компания «ЖЭК» (счет-квитанции за июнь, июль, август 2016 года).

С мая по август 2016 года с собственниками помещений в МКД ООО «Управляющая компания «ЖЭК» заключило Договоры на техническое обслуживание домофонного оборудования. В силу пункта 2.2. техническое обслуживание включает в себя: осмотр, регулировка, контроль крепления – электромагнита, доводчика, дверной ручки; профилактика блока вызова (очистка от пыли оптоэлектронной аппаратуры – снятие, разборка, чистка, сборка, установка); замеры сопротивления изоляции; устранение неисправности в работе оборудования домофона, возникшие при текущей эксплуатации не по вине квартиросъемщика Согласно пункту 3.3.3. таких договоров, Абонент обязуется вносить ежемесячно плату за выполненную работу (техническое обслуживание домофона) через кассу управляющей компании.

При этом, решение о расторжении договоров, заключенных между ИП <...> и собственниками помещений в МКД на обслуживание подъездного домофона, ни одной из сторон не принималось.

Согласно акту сверки взаимных расчетов по состоянию на 22.09.2016 между ООО «Управляющая компания «ЖЭК» и ИП <...>, последняя оплата обществом в пользу индивидуального предпринимателя производилась в июне 2016 года, то есть единовременно после направления ИП <...> уведомления о прекращении заключенного договора на сбор и перечисление платы за оказанные услуги.

Таким образом, ООО «Управляющая компания «ЖЭК» в отсутствие решения собственников о прекращении договорных отношений с ИП <...> на обслуживание подъездного домофона, самостоятельно определив для технического обслуживания домофонного оборудования иную организацию - МУП «Лифт» г. Трехгорного, стало с июня 2016 года производить сбор и начисление платы

собственникам помещений МКД за услуги по обслуживанию домофонных систем, оказываемые ООО УК «ЖЭК» с привлечением МУП «Лифт» г. Трехгорного, что противоречит положениям статей 161, 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), указывающих, что права управляющей организации на управление общим имуществом многоквартирного жилого дома производны от прав жильцов этого дома и возникают на основании договора управления жилым домом. Управляющая организация не вправе действовать вопреки воле и интересов жильцов.

Частью 1 статьи 161 ЖК РФ установлено, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Подпунктом 5) пункта 1.1 части 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: 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.

В соответствии с частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Согласно части 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (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 частью 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирными жилыми домами должны быть предусмотрены 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, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация.



Согласно части 3 статьи 39 ЖК РФ правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 утверждены Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее - Правила), согласно пункту 2 которых в состав общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, в частности, включаются: внутридомовая система электроснабжения, состоящая, в том числе из автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома.

Согласно пункту 1 Правил состав общего имущества определяется в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме.

**Как усматривается из пункта 10 приложения № 4 к договору управления «Состав общего имущества многоквартирного дома» внутридомовая система электроснабжения в том числе состоит из: автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома.**

Согласно пункту 17 Правил, собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

**Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и квартир собственников не содержит сведений об обслуживании автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома.**

**Размер платы за обслуживание автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома собственниками МКД не определялся.**

**Более того, договором управления прямо предусмотрено, что обслуживание домофонов МКД при условии заявок собственников осуществляется Ответчиком за дополнительную плату, которая не входит в плату за жилое помещение и коммунальные услуги.**

Таким образом, техническое обслуживание запирающих устройств (домофона) не предусмотрено договором управления многоквартирным домом, в связи с чем для начисления такой платы необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и заключение соответствующего договора с управляющей организацией или с организацией, осуществляющей обслуживание домофона.

В указанном случае тариф на обслуживание домофона, в том числе порядок его изменения, а также порядок внесения платы за такое обслуживание устанавливается в договоре между организацией, осуществляющей соответствующий вид деятельности, и собственниками помещений в многоквартирном доме или по их поручению с управляющей организацией (Письмо Минстроя России от 11.04.2016 N 10686-АТ/04 «О содержании и ремонте

общего имущества в МКД»)

В данном случае, собственниками МКД в 2010-2014 годы заключены договоры с ИП <...> на ремонт и обслуживание домофонной системы, а также квартирного аппарата, которыми определен тариф на обслуживание домофона и порядок платы за такое обслуживание.

В материалах по заявлению отсутствуют сведения о принятии в 2016 году на общем собрании собственниками помещений в МКД решения прекращения собственниками договорных отношений с ИП <...> по обслуживанию домофонов и об оказании данных услуг ООО «Управляющая компания «ЖЭК» либо иной организацией.

Так, в письменных объяснениях ООО «УК «ЖЭК» вх. № 6754 от 20.05.2017 указало, что за 2016 год не имеет решений собраний собственников МКД по вопросам, связанным с обслуживаем домофонного оборудования МКД.

Также отсутствуют какие-либо заявления собственников МКД о расторжении договоров с ИП <...>, направленные в адрес последнего или врученные ему либо его представителю.

При наличии действующих договоров между собственниками МКД и ИП <...> факт заключения Ответчиком в период с мая по август 2016 года 22 договоров с собственниками МКД на техническое обслуживание домофонного оборудования с привлечением МУП «Лифт» свидетельствует о получении данной организацией преимуществ при осуществлении деятельности на рынке оказания услуг по обслуживанию домофонных систем.

ООО «УК «ЖЭК» не могло не знать о наличии действующих договоров собственников МКД с ИП <...>, поскольку в рамках договора № 001-11 от 21 февраля 2011 года осуществляло сбор ежемесячной оплаты от населения за техническое обслуживание оборудования домофонов в размере, установленном ИП <...> и собственниками МКД и производило сбор и перечисление на счет ИП <...> ежемесячной абонентской платы от населения за техническое обслуживание оборудования домофонов.

Несмотря на отсутствие поручения собственников МКД ООО «Управляющая компания «ЖЭК» с 01 июня 2016 года неправомерно включило в счет на оплату услуг, выставляемых ООО УК «ЖЭК» вид услуг – «ТО домофона МУП «Лифт», а с августа 2016 - «ТО домофона ЖЭК», что противоречит обычаям делового оборота на рынке обслуживания домофонного оборудования, статьям 161, 162 ЖК РФ, что указывает на недобросовестное конкурентное поведение данной организации.

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция – это 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.

Согласно абз. 2 статьи 10 bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности от 20.03.1883 актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий частным обычаям в промышленных и торговых делах.

В силу части 4 статьи 15 Конституции Российской Федерации международные договоры Российской Федерации являются составной частью ее правовой системы. СССР подписал Конвенцию 12.10.1967, Российская Федерация как правопреемник СССР является государством участником Конвенции (часть 3 статьи 1 Федерального закона от 15.07.1995 № 101-ФЗ «О международных договорах Российской Федерации»).

В соответствии со статьей 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции» не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1-14.7 настоящего Федерального закона.

В действиях ООО УК «ЖЭК» по начисления собственникам помещений МКД платы за услуги по обслуживанию домофонных системы, оказываемые ООО «УК «ЖЭК», при условии, что собственниками решение о расторжении договоров на обслуживание подъездного домофона, заключенного с ИП <...>, не принималось, содержатся все признаки недобросовестной конкуренции, указанные в пункте 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции»:

1. Действия ООО УК «ЖЭК» направлены на получение преимуществ, которые обеспечивают обществу возможность увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий. Так, организации выставляя квитанции на оплату услуг, оказываемых иным лицом, имеют возможность получать денежные средства от собственников помещений в МКД за услуги, которые фактически такой организацией не оказываются либо при отсутствии соответствующих правовых оснований на оказание таких услуг.

2. Такие действия ООО УК «ЖЭК» противоречат статье 10 bis Парижской конвенции по охране интеллектуальной собственности от 20.03.1883, статье 450 ГК РФ обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости.

3. Указанные действия ООО УК «ЖЭК» способны нанести убытки ИП Ботярову А.В. путем перераспределения получаемого дохода от оказания услуг по обслуживанию домофонных систем по отношению к уровню прибыли при воздержании ООО УК «ЖЭК» от указанных действий (упущенная выгода), либо полного прекращения обслуживания населения (уход с рынка).

ООО УК «ЖЭК» во исполнение обязанностей управляющей организации по договорам, заключенным с собственниками помещений в МКД, должна обеспечивать содержание и техническое обслуживание общедомового имущества при осуществлении деятельности как самой управляющей организации, так и иной организации, предоставляющей соответствующие услуги жителям МКД.

Действия ООО УК «ЖЭК» по взиманию платы за обслуживание домофонных систем

с собственников помещений в МКД в пользу ООО «Управляющая компания «ЖЭК» при наличии действующих договоров собственников МКД с ИП <...> обеспечили доступ на рынок оказания услуг по техническому обслуживанию МУП «Лифт» г. Трехгорного, подрядной организации на основании договора № 15 от 11.04.2016 и соответственно получили прибыли от оказанных впоследствии услуг.

Указанные действия ООО УК «ЖЭК» свидетельствуют о нарушении статьи 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции» со стороны указанного юридического лица.

В силу 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.

В ходе рассмотрения дела Челябинским УФАС России не получено, а Ответчиком не представлено материалов, свидетельствующих о принятии собственниками МКД решения о расторжении договоров на обслуживание подъездного домофона, заключенных с ИП <...> в период с 01 июня 2016 года по 29 августа 2017 года. В материалах дела также отсутствуют документы о принятии собственниками МКД решения о заключении ООО «Управляющая компания «ЖЭК» и МУП «Лифт» договора № 15 от 11.04.2016 на техническое обслуживание домофонного оборудования.

Заключение об обстоятельствах дела в порядке статьи 48.1 Федерального закона «О защите конкуренции» принято 31 мая 2017 года, получено сторонами по делу, что подтверждается почтовыми уведомлениями о вручении.

Письмом вх. № 12193 от 19.09.2017 ИП <...> представил письменные пояснения в отношении обстоятельств, изложенных в заключении от 31 мая 2017 года, в которых указал, что ООО «УК «ЖЭК» по состоянию на май 2017 года не исполнило предупреждение Челябинского УФАС России и не приняло мер по прекращению начисления собственникам помещений МКД платы за услуги по обслуживанию домофонных системы, оказываемые ООО «УК «ЖЭК», что подтверждается счет-квитанциями с июня 2016 года по май 2017 года. ООО «УК «ЖЭК» не представило протоколы общих собраний собственников МКД по вопросу обслуживания домофонных систем за 2016 год, инициировав только проведение в мае 2017 года собрания собственников МКД по указанному вопросу.

Письмом вх. № 12200 от 19.09.2017 ООО «УК «ЖЭК» представило документы в отношении обстоятельств, изложенных в заключении от 31 мая 2017 года.

Из представленных ООО «УК «ЖЭК» счет-квитанций усматривается, что общество в июне-июле 2017 года прекратило начисление платы собственникам помещений МКД за услуги по обслуживанию домофонных системы, оказываемые ООО «УК «ЖЭК».

- общих собраний за 13 мая 2017 года б/н (далее – Протоколы) содержат сведения об одобрении факта расторжения договора на сбор и перечисление платы за услуги, оказываемые населению, заключенного с ИП <...> и заключения договора № 15 от 11 апреля 2016 года с МУП «Лифт» на

техническое обслуживание домофонного оборудования. Сведения о принятии решения о прекращении договорных отношений по ремонту и обслуживанию домофонной системы, а также квартирного аппарата собственниками МКД с ИП Ботяровым А.В. в Протоколах отсутствуют.

Протоколы общих собраний МКД от 29 августа 2017 года содержат сведения о принятии собственниками решения отказаться от исполнения договоров, заключенных с ИП <...> отдельными собственниками помещений на ремонт и обслуживание домофонного оборудования (домофонной системы) многоквартирного дома. Также одобрены действия ООО «УК «ЖЭК», совершенные в 2016 году, в том числе по оказанию обществом с 01 июня 2016 года услуг по обслуживанию домофонного оборудования МКД и внесения платы на счет управляющей организации.

По смыслу статьи 44 Жилищного кодекса РФ протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме могут быть оспорены в судебном порядке. В материалы дела не представлено судебных решений, которыми протоколы были бы признаны недействительными.

По мнению Комиссии, представленные ООО «УК «ЖЭК» протоколы общих собраний не подменяют собой решения собственников МКД, которые должны были быть приняты до момента совершения в 2016 году соответствующих действий ООО «УК «ЖЭК».

В силу части 2 статьи 181.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Комиссия считает, что протоколы общих собраний от 29 августа 2017 года и принятые на них решения порождают правовые последствия, на которые решение собрания направлено с 29 августа 2017 года. Действия по неправомерному начислению собственникам помещений МКД платы за услуги по обслуживанию домофонных системы, оказываемые ООО «УК «ЖЭК», Ответчик совершил в период с 01 июня 2016 года по 29 августа 2017 года.

В силу пункта 2 части 1 статьи 23 Федерального закона «О защите конкуренции» антимонопольный орган выдает в случаях, указанных в настоящем Федеральном законе, хозяйствующим субъектам обязательные для исполнения предписания.

Поскольку ООО «УК «ЖЭК» представило платежные документы для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг, выставляемые Ответчиком собственникам МКД, в которых с 01 июня 2017 года полностью исключена услуга «Обслуживание домофона» (ТО домофона и т.п.), необходимость выдачи предписания о прекращении нарушения антимонопольного законодательства отсутствует.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, частью 1 статьи 49 Федерального закона «О защите конкуренции»,

## РЕШИЛА:

1. Признать нарушением статьи 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции» действия ООО «УК «ЖЭК», направленные на получение преимуществ при осуществлении деятельности на рынке оказания услуг по обслуживанию домофонных систем путем заключения с МУП «Лифт» договора № 15 от 11.04.2016 на техническое обслуживание домофонного оборудования и включение с 01 июня 2016 года по 01 июня 2017 года в платежные документы для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставления коммунальных услуг, выставляемых собственникам помещений в МКД, в качестве организации, оказывающей услуги по обслуживанию домофонных систем ООО «УК «ЖЭК» при наличии действующих договоров собственников МКД с ИП <...> и отсутствием решения собственников МКД о расторжении договоров с ИП <...>

2. Предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства не выдавать.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Челябинского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении ООО «УК «ЖЭК» и его должностного лица.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня вынесения.