

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии:

Гречишникова Е.А. – руководитель Тамбовского УФАС России,

Члены комиссии:

Мазаева С.В. – заместитель руководителя – начальник отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов,

Дедова Е.Н. – заместитель начальника отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов,

в присутствии на заседании комиссии:

представителя ответчика ООО УК «Содружество» - <.....> (доверенность от 10.11.2016 № 01/16);

заявитель не явился, уведомлен надлежащим образом,

рассмотрев дело № А4-23/15 по признакам нарушения ООО УК «Содружество» статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### У С Т А Н О В И Л А:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тамбовской области поступило заявление ООО Управляющая компания «Доверие» (далее – ООО «УК «Доверие») с жалобой на недобросовестную конкуренцию ООО Управляющая компания «Содружество» (далее - ООО УК «Содружество») на рынке управления многоквартирными домами города Тамбова.

В связи с наличием признаков недобросовестной конкуренции в действиях ООО УК «Содружество» было возбуждено настоящее дело.

Рассмотрение дела неоднократно откладывалось с целью получения дополнительных доказательств, необходимых для рассмотрения данного дела.

Представитель заявителя на рассмотрении дела сообщил, что собственниками помещений многоквартирного дома № 62 по ул. Чичерина города Тамбова проведено общее собрание, на котором в качестве управляющей компании избрано ООО «УК «Доверие». Однако ООО «УК «Доверие» не может приступить к управлению указанным многоквартирным домом, поскольку ООО УК «Содружество» не передает техническую и иную документацию на дом, несмотря на то, что имеется вступившее в законную силу решение суда апелляционной инстанции.

Представитель ответчика на рассмотрении дела пояснил, что собственниками

помещений многоквартирного дома № 62 по ул. Чичерина города Тамбова вновь проведено общее собрание, на котором принято решение о пролонгации договора управления с ООО УК «Содружество» (протокол от 09.07.2016), в связи с чем передача технической и иной документации на данный многоквартирный дом повлечет нарушение законных прав и интересов собственников.

В качестве лиц, располагающих сведениями, к участию в деле были привлечены председатель совета многоквартирного дома <.....> и председатель общего собрания собственников помещений от 09.07.2016 <.....>.

<.....> поддержала позицию заявителя, сообщила о необходимости передачи технической и иной документации на многоквартирный дом в ООО «УК «Доверие».

<.....> пояснил, что был инициатором общего собрания собственников помещений от 09.07.2016, на котором было принято решение о пролонгации договора управления с ООО УК «Содружество».

**Рассмотрев материалы дела, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, Комиссия Тамбовского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства установила следующие фактические обстоятельства и пришла к следующим выводам.**

Между собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Чичерина, д. 62 и ООО УК «Содружество» был заключен договор на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома.

В период с 16.07.2015 по 29.07.2015 собственниками помещений указанного многоквартирного дома было проведено общее собрание собственников помещений (протокол от 30.07.2015), в том числе по следующим вопросам: о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного с ООО УК «Содружество», об избрании управляющей организации ООО УК «Доверие».

На данном собрании собственниками помещений большинством голосов было принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного с ООО УК «Содружество» с 01.09.2015 в связи с ненадлежащим исполнением условий договора управления многоквартирным домом и об избрании управляющей организации ООО УК «Доверие».

10.08.2015 собственники помещений многоквартирного дома № 62 по ул. Чичерина г. Тамбова уведомили ООО УК «Содружество» о расторжении договора управления и о выборе новой управляющей компании.

ООО УК «Доверие» также уведомило (исх. от 10.08.2015 №222) ООО УК «Содружество» о принятом собственниками многоквартирного дома решении о расторжении договора управления домом №62 по ул. Чичерина в г. Тамбове, принятом на общем собрании в форме заочного голосования и оформленном протоколом от 30.07.2015. Также указанным письмом ООО УК «Доверие» просило передать документацию на многоквартирный дом № 62, по ул. Чичерина в г. Тамбове.

На письмо (исх. от 10.08.2015 №222) ООО УК «Доверие» с просьбой о передаче

документации на многоквартирный дом ООО УК «Содружество» сообщило (исх. от 08.09.2015 №41-2015-ю/1/321) об отказе в передаче документации на указанный многоквартирный дом, в связи с поступившими заявлениями от собственников помещений многоквартирного дома №62 по ул. Чичерина с требованием не исполнять решения общего собрания собственников помещений, проведенного в форме заочного голосования в период с 16 по 29 июля 2015 года, в связи с нарушением процедуры голосования и подачей искового заявления об отмене данных решений в суд.

Согласно письму Управления государственного жилищного надзора Тамбовской области от 27.08.2015 № 01-10/1861, решения, принятые 30.07.2015 общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 62 по ул. Чичерина г. Тамбова, соответствуют нормам Жилищного законодательства РФ, протокол и бюллетени заочного голосования оформлены правильно.

В соответствии с ч. 2 ст. 1 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный Кодекс, ЖК РФ) граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований.

Из положений ст. 44 ЖК РФ следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится и выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 1 ст. 47 Жилищного кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

В соответствии с частью 3 статьи 161 Жилищного Кодекса 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.

Из пункта 9 статьи 161 Жилищного Кодекса следует, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Часть 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении

способа управления данным домом.

В соответствии с Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7677/11 от 22 ноября 2011 г. сам по себе односторонний отказ домовладельцев от исполнения договора с управляющей организацией (расторжение договора) ни Жилищному кодексу, ни Гражданскому кодексу не противоречит.

Таким образом, из приведенных норм следует, что выбор новой управляющей организации, а, соответственно, наделение ее всеми правами, означает прекращение всех прав у управляющей организации, осуществляющей функции управления ранее.

Согласно положениям части 10 статьи 162 Жилищного кодекса, управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, названному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Таким образом, из смысла части 10 статьи 162 ЖК РФ следует, что отношения по передаче технической документации на многоквартирный дом возникают, с одной стороны, из прекращения договора управления со «старой» управляющей организацией (ООО УК «Содружество»), а, с другой стороны, вытекают из решения о выборе «новой» управляющей организации (ООО «УК Доверие»).

В силу части 3 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Выбрав новую управляющую организацию (протокол от 30.07.2015), собственники уведомили ООО УК «Содружество» 10.08.2015, о своем волеизъявлении, направленном на отказ от исполнения договорных обязательств. Данное обстоятельство влечет за собой правовые последствия, выражающиеся в прекращении договорных отношений, связанных с управлением многоквартирным домом № 62 по ул. Чичерина г. Тамбова с последующей передачей всей технической и иной документации.

Следовательно, общество обязано было передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, собственникам либо в ООО «УК Доверие» не позднее 10.09.2015.

Таким образом, неправомерный отказ ООО УК «Содружество» в передаче

технической документации на рассматриваемый многоквартирный дом не позволил ООО «УК Доверие» приступить к управлению домом.

ООО УК «Содружество» и ООО «УК Доверие» являются конкурирующими хозяйствующими субъектами на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами в г. Тамбове, то есть, оказывают одинаковые услуги, приносящие им доход.

Продуктовыми границами рынка являются услуги по управлению многоквартирными домами, географическими границами – город Тамбов.

В соответствии с пунктом 9 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» недобросовестной конкуренцией являются 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.

Статьей 14 Закона о защите конкуренции (в редакции, действовавшей до 05.01.2016) был установлен запрет на недобросовестную конкуренцию. Приведенный в данной норме закона перечень нарушений не являлся исчерпывающим. В соответствии с пунктом 10 статьи 1 Федерального закона от 05.10.2015 N 275-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О защите конкуренции" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" статья 14 Закона N 135-ФЗ признана утратившей силу, при этом Закон N 135-ФЗ дополнен главой 2.1 "Недобросовестная конкуренция", определяющей формы недобросовестной конкуренции (статьи 14.1 - 14.8). При этом как в прежней редакции Закона о защите конкуренции (часть 1 статьи 14), так и в действующей редакции (статья 14.8) не установлен исчерпывающий перечень форм недобросовестной конкуренции; закон, помимо предусмотренных форм (актов) недобросовестной конкуренции, запрещает все иные формы подобных противоправных действий.

Недобросовестная конкуренция со стороны ООО УК «Содружество» выразилась в отказе в передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов вновь выбранной управляющей организации. Эти действия ООО УК «Содружество» создали ООО «УК Доверие» препятствие в осуществлении управления домом № 62 по ул. Чичерина г. Тамбова, в частности, ООО «УК Доверие» не имело возможности заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями. При этом, ООО УК «Содружество» в период с 10.09.2015 продолжало оказывать жилищно-коммунальные услуги жителям данного многоквартирного дома.

Поименованные действия противоречат законодательству Российской Федерации, а именно нормам Жилищного кодекса, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости; направлены на получение преимуществ перед конкурентом и причиняют или могут причинить убытки ООО «УК Доверие» в не получении доходов за услуги по управлению многоквартирным домом после заключения договора управления.

Недобросовестная конкуренция представляет собой одну из форм злоупотребления правом, выражающуюся в противоправном поведении субъекта рыночных отношений, который посредством недозволенных законом или противоречащих обычаям делового оборота форм реализации своего субъективного права создает помехи в осуществлении его конкурентами своих предпринимательских прав.

В соответствии со статьей 15 Гражданского кодекса РФ под убытками понимаются также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

[Статья 10.bis](#) Парижской конвенции по охране промышленной собственности содержит общий запрет недобросовестной конкуренции, под которой, как следует из [параграфа 2 этой статьи](#), понимаются всякие акты, противоречащие честным обычаям в промышленных и торговых делах.

Действия ООО УК «Содружество» по отказу в передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением домом документов вновь выбранной управляющей организации ООО «УК Доверие» являются актом недобросовестной конкуренции, поскольку противоречат законодательству Российской Федерации, а именно нормам Жилищного кодекса, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости; направлены на получение преимуществ перед конкурентом и причинили или могли причинить убытки ООО «УК Доверие» в виде неполученных доходов за услуги по управлению многоквартирным домом.

Довод ООО УК «Содружество» относительно того, что собственниками помещений многоквартирного дома № 62 по ул. Чичерина города Тамбова вновь проведено общее собрание, на котором принято решение о пролонгации договора управления с ООО УК «Содружество» (протокол от 09.07.2016), не свидетельствует об отсутствии у Общества обязанности передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом в ООО «УК Доверие».

В соответствии с ответом Жилищного комитета Администрации города Тамбова (исх. от 02.11.2016 № 01-09-4426/16) решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 62 по ул. Чичерина г. Тамбова от 09.07.2016 о пролонгации договора управления не соответствует действующему законодательству, так как на ранее проведенном собрании (протокол от 30.07.2015) было принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом с ООО УК «Содружество» и о выборе в качестве управляющей компании ООО «УК «Доверие».

Согласно части 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции (действующей с 05.01.2016), предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 настоящей статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 настоящего Федерального закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

Учитывая, что настоящее дело возбуждено в 2015 году, а с 05.01.2016 действует институт предупреждения по статье 14.8 Закона о защите конкуренции, Тамбовское УФАС России выдало ООО УК «Содружество» предупреждение о прекращении в срок до 23 января 2017 года действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, а именно:

1) передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом № 62 по ул. Чичерина города Тамбова в ООО УК «Доверие»;

2) направить в адрес ресурсоснабжающих и иных организаций письма о расторжении (прекращении) договоров в отношении дома № 62 по ул. Чичерина города Тамбова в связи с избранием собственниками помещений данного дома другой управляющей организации.

ООО «УК Содружество» на предупреждение Тамбовского УФАС России предоставило копии писем в следующие ресурсоснабжающие и иные организации о расторжении договоров в отношении дома № 62 по ул. Чичерина города Тамбова: АО «Тамбовские коммунальные системы» (исх. от 19.01.2017 № 55), ООО «Системы связи» (исх. от 19.01.2017 № 56), ООО «Ланта» (исх. от 19.01.2017 № 57), ООО «Аварийно-Диспетчерская Служба» (исх. от 19.01.2017 № 54), ПАО «Квадра»-«Тамбовская генерация» (исх. от 19.01.2017 № 53/1), ПАО «Квадра»-«Тамбовская генерация» (исх. от 19.01.2017 № 53), ООО «ТЭКО-Сервис» (исх. от 19.01.2017 № 50), ПАО «Ростелеком» (исх. от 19.01.2017 № 49), ТОГУП «ЕРЦ» (исх. от 19.01.2017 № 52), ОАО «Тамбовская областная сбытовая компания» (исх. от 19.01.2017 № 51), а также акт приема-передачи технической и иной документации на указанный многоквартирный дом в ООО «УК «Доверие» от 31.01.2017.

Таким образом, в действиях ООО УК «Содружество» по управлению многоквартирным домом № 62 по ул. Чичерина г. Тамбова на момент вынесения настоящего решения по рассмотренному делу нарушение антимонопольного законодательства отсутствует.

В связи с изложенным, Комиссия приходит к выводу о наличии оснований для прекращения настоящего дела.

Комиссия Тамбовского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьями 14.8, 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 1 части 1 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

Прекратить рассмотрение дела №А4-23/15 в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях ООО УК «Содружество».

Председатель Комиссии

Е.А. Гречишникова

Члены Комиссии:

С.В. Мазаева

Е.Н. Дедова

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исп. Дедова Е.Н. 8 (4752) 71-34-29