

**Ответчик:**

ООО «КомСервисПлюс»

392000, г. Тамбов,  
ул. Советская, д. 91, оф 29

**Заявитель:**

ООО «УК Тамбовинвестсервис»  
392018, г. Тамбов, ул. Широкая, 7а

**РЕШЕНИЕ № А4-27/12**

Резолютивная часть решения объявлена 9 апреля 2014 года

Решение в полном объеме изготовлено 16 апреля 2014 года г. Тамбов

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

председатель Комиссии:

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

члены Комиссии:

Вислобокова Е.М. – заместитель начальника отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов;

Дедова Е.Н. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов;

в присутствии представителей:

ООО «КомСервисПлюс» - <.....> (Доверенность от 10.01.2014),

ООО «Управляющая компания «Тамбовинвестсервис» (далее – ООО «УК «ТИС») - <.....>  
(Доверенность от 09.01.2014),

рассмотрев дело № А4-27/12 по признакам нарушения ООО «КомСервисПлюс» (ИНН 6829021814, адрес: 392000, г. Тамбов, ул. Советская, д. 91, оф. 29) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

#### У С Т А Н О В И Л А:

В Тамбовское УФАС России поступило заявление ООО «УК «ТИС» с жалобой на действия ООО «КомСервисПлюс» по отказу в передаче технической и иной документации на многоквартирный дом № 26/1 по ул. Набережной г. Тамбова (вх. от 23.07.2012 № 7589).

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

Рассмотрение дела неоднократно откладывалось, в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств.

Определением от 19 марта 2013 года рассмотрение дела было приостановлено до вступления в законную силу решения Ленинского районного суда г. Тамбова по делу № 2-396/2013, имеющего значение для рассмотрения настоящего дела.

Определением от 27 февраля 2014 года рассмотрение дела было возобновлено.

Представитель заявителя на рассмотрении дела сообщил, что ООО «КомСервисПлюс» получило преимущество в предпринимательской деятельности, нарушило антимонопольное законодательство, поскольку целый год удерживало у себя документацию, в результате чего ООО «Управляющая компания «Тамбовинвестсервис» не смогло приступить к управлению многоквартирным домом после заключения договора управления и понесло убытки в виде неполученной прибыли.

Представитель ответчика на рассмотрении дела пояснил, что ООО «КомСервисПлюс» не заканчивало управлять данным многоквартирным домом, так как часть собственников не была согласна с решением общего собрания от 23 марта 2012 года и обжаловала его в Ленинский районный суд г. Тамбова, который в удовлетворении заявленных требований отказал. 15 апреля 2013 года состоялось новое собрание собственников помещений многоквартирного дома № 26/1 по ул. Набережной г. Тамбова, на котором в качестве управляющей организации вновь избрали ООО «КомСервисПлюс», в результате чего основания для передачи документации на дом в ООО «Управляющая компания «Тамбовинвестсервис» отпали.

Рассмотрев материалы дела, выслушав пояснения представителей 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 помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Набережная, д. 26/1, и ООО «КомСервисПлюс» 31.05.2007 заключен договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

Пунктом 2.1 Договора определено, что управляющая организация обязуется за плату в течение действия Договора оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

В пункте 8 Договора определено, что договор заключен на срок 1 год и действует с 01.07.2007 по 01.06.2008.

Пунктом 8.3 Договора предусмотрено, что при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении действия Договора по окончании срока его действия, Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

По окончании срока действия, указанный договор был пролонгирован.

23 марта 2012 года было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного дома № 26/1 по ул. Набережной г. Тамбова, на котором было принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом с ООО «КомСервисПлюс» в связи с истечением срока его действия и заключении такого договора с 1 июня 2012 года с ООО «УК «ТИС».

На основании протокола общего собрания от 23.03.2012 между ООО «УК «ТИС» и собственниками указанного многоквартирного дома заключен договор управления № 114-ДУ-1уч-УК от 01.06.2012.

2 апреля 2012 года собственник квартиры № 55 указанного многоквартирного дома <.....> направила в адрес ООО «УК «ТИС» протокол общего собрания от 23.03.2012, просила заключить договор управления многоквартирным домом, а также принять от ООО «КомСервисПлюс» необходимую для управления многоквартирным домом документацию.

02.04.2012 <.....> направила в адрес ООО «КомСервисПлюс» копию протокола общего собрания от 23.03.2012, указав в сопроводительном письме на необходимость передачи в срок до 1 мая 2012 года технической и иной документации, необходимой для управления домом новой управляющей организации – ООО «УК «ТИС».

ООО «УК «ТИС» также уведомило ООО «КомСервисПлюс» о принятом собственниками решении письмом от 4 апреля 2012 года, а также просило передать до 1 мая 2012 года техническую и иную документацию на многоквартирный дом в ООО «УК «ТИС». Однако, никаких действий со стороны ООО «КомСервисПлюс» не последовало.

Решение собрания собственников помещений многоквартирного дома № 26/1 по ул. Набережной г. Тамбова от 23.03.2012 было обжаловано собственниками помещений в Ленинский районный суд г. Тамбова. Однако суд решением от 19.12.2013 о признании недействительными решения вышеуказанного собрания, а также договора управления № 114-ДУ-1уч-УК от 01.06.2012 отказал в удовлетворении заявленных требований. Решение вступило в законную силу 01.02.2011.

Тем не менее, техническая документация не была передана в ООО «УК «ТИС». В связи с чем, ООО «УК «ТИС» обратилось в Арбитражный суд Тамбовской области с заявлением об обязанности ООО «КомСервисПлюс» передать документацию на многоквартирный дом № 26/1 по ул. Набережной г. Тамбова (дело № А64-3945/2012).

Решением арбитражного суда Тамбовской области от 24.08.2012 по делу № А64-3945/2012 суд обязал ООО «КомСервисПлюс» передать в ООО «УК «ТИС» технический паспорт на многоквартирный дом №26/1 по ул. Набережной в городе Тамбове и иную техническую документацию, а также карточки учета граждан, лицевые счета и иную документацию, связанную с регистрационным учетом граждан, проживающих и/или зарегистрированных в многоквартирном доме №26/1 по ул. Набережной города Тамбова.

Постановлением Федерального арбитражного суда Центрального округа от 15.04.2013 по делу № А64-3945/2012 решение Арбитражного суда Тамбовской области от 24.08.2012 оставлено без изменения.

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.

Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома №26/1 по ул. Набережной города Тамбова проведено 23.03.2012, наличие кворума, в соответствии с частью 3 статьи 45 ЖК РФ, имелось.

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 «КомСервисПлюс»), а с другой стороны, вытекают из решения о выборе «новой» управляющей организации (ООО «УК «ТИС»).

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.

Следовательно, при выборе новой управляющей организации (протокол от 23.03.2012) договор на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома от 31.05.2007 с ООО «КомСервисПлюс» следует считать расторгнутым с даты заключения договора управления с ООО «УК «ТИС», т.е. с **01.06.2012.**

Учитывая вышеизложенное, а также то, что ООО «КомСервисПлюс» было своевременно уведомлено собственниками помещений многоквартирного дома письмом 2 апреля 2012 о расторжении договора управления, общество обязано было передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, в ООО «УК «ТИС» не позднее - **02.05.2012.**

Однако, ООО «КомСервисПлюс» проигнорировало требования собственников и в нарушение норм Жилищного Кодекса РФ, требований добропорядочности и обычаев делового оборота не передало техническую и иную документацию на вышеуказанный многоквартирный дом.

ООО «КомСервисПлюс» и ООО «УК «ТИС» 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 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции под конкуренцией понимается 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 (п.9 ст.4 Закона о защите конкуренции).

Из указанного определения следует, что для признания действий недобросовестной конкуренцией одновременно должны выполняться несколько условий, а именно:

- действия должны совершаться хозяйствующим субъектом;
- действия должны быть направленными на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности;
- действия должны противоречить положениям законодательства, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;
- действия причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам-конкурентам либо нанести вред их деловой репутации.

Под направленностью действий хозяйствующего субъекта на получение преимущества в предпринимательской деятельности понимается их объективная способность получить субъекту такие преимущества. При этом сами преимущества означают такое превосходство над конкурентами, которое позволяет увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий, то есть действия хозяйствующего субъекта могут считаться направленными на получение преимуществ, если они позволяют хозяйствующему субъекту увеличить получаемую прибыль либо предотвратить ее неизбежное снижение.

Термины «добропорядочность», «разумность», «справедливость» действующим законодательством не определены, в связи с чем указанные термины применяют в связи с их общим значением в русском языке. Так, термин «добропорядочный» обычно толкуется как приличный, достойный одобрения, порядочный, а термин «порядочный», в свою очередь – как честный и соответствующий принятым правилам поведения. Категории «разумность» и «справедливость» отражают различные моральные принципы.

Последним признаком недобросовестной конкуренции, указанным в ее определении, является причинение вреда другому хозяйствующему субъекту — конкуренту. Такой вред может выражаться в убытках, которые терпит конкурент, или в ущербе его деловой репутации. В соответствии со статьей 15 Гражданского кодекса РФ под убытками кроме реального ущерба понимаются также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). При этом в обоих случаях для признания действий хозяйствующего субъекта недобросовестной конкуренцией достаточно лишь возможности наступления таких последствий, и доказательств реального вреда не требуется.

Рассматриваемые действия ООО «КомСервисПлюс» по отказу в передаче технической и иной документации на многоквартирный дом создали ООО «УК «ТИС» препятствия в осуществлении управления домом №26/1 по ул. Набережной города Тамбова. В частности, ООО «УК «ТИС» не имело возможности с 01.06.2012 до 01.06.2013 заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями и приступить к исполнению договорных обязательств в рамках заключенного договора управления.

При этом, ООО «КомСервисПлюс» в период с 01.06.2012 до 01.06.2013 продолжало недобросовестно управлять многоквартирным домом и принимало платежи от жильцов дома №26/1 по ул.

Набережной города Тамбова за услуги по управлению, содержанию и ремонту, чем получило преимущество в предпринимательской деятельности, поскольку самостоятельно определило превосходство над конкурентом - ООО «УК «ТИС», которое обеспечило обществу возможность увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий.

ООО «КомСервисПлюс», получив преимущество в предпринимательской деятельности, в противоречие обычаям делового оборота, требованиям жилищного законодательства своевременно не передавало техническую документацию на указанный многоквартирный дом в ООО «УК «ТИС», чем допустило нарушение части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, в рассматриваемых действиях ООО «КомСервисПлюс» имеются все признаки недобросовестной конкуренции, перечисленные в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции:

- действия направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке услуг по управлению многоквартирными домами г. Тамбова путем отказа в передаче технической документации на многоквартирный дом №26/1 по ул. Набережной города Тамбова после получения уведомления о расторжении договора и продолжения управления данным домом вопреки волеизъявлению его собственников;

- действия противоречат положениям Жилищного Кодекса РФ, обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости;

- действия причинили или могли причинить убытки хозяйствующему субъекту-конкуренту - ООО «УК «ТИС», которое собственники выбрали в качестве управляющей организации и заключили с данной организацией договор управления многоквартирным домом.

Частью 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции установлен прямой запрет на недобросовестную конкуренцию.

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 или наносит ущерб потребителям.

Часть 2 статьи 34 Конституции Российской Федерации прямо запрещает экономическую (соответственно предпринимательскую) деятельность, направленную на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Таким образом, Комиссия Тамбовского УФАС России считает, что ООО «КомСервисПлюс» было не вправе препятствовать предпринимательской деятельности своего конкурента (ООО «УК «ТИС»), в данном случае безосновательно удерживать техническую и иную документацию на многоквартирный дом, принадлежащую его собственникам и без которой невозможно осуществлять управление домом.

В связи с изложенным, Комиссия приходит к выводу, что действия ООО «КомСервисПлюс» по отказу в передаче технической и иной документации на многоквартирный дом №26/1 по ул. Набережной города Тамбова вновь выбранной управляющей организации - ООО «УК «ТИС» и продолжению управлением домом вопреки волеизъявлению собственников помещений данного многоквартирного дома в течение года, являются недобросовестной конкуренцией на рынке управления многоквартирными домами г. Тамбова, что запрещено частью 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Довод ООО «КомСервисПлюс» о том, что Общество законно не передавало документацию, так как на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома от 29.03.2012 было принято решение о пролонгации договора управления с ООО «КомСервисПлюс» от 31.05.2007, Комиссией Тамбовского УФАС России не принимается в силу следующего.

23.03.2012 было проведено общее собрание собственников помещений многоквартирного дома № 26/1 по ул. Набережной г. Тамбова, на котором было принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом с ООО «КомСервисПлюс» в связи с истечением срока его действия и заключении такого договора с 1 июня 2012 года с ООО «УК «ТИС».

Избрание новой управляющей организации и, соответственно, наделение ее всеми правами означает прекращение всех прав у управляющей организации, осуществляющей функции управления ранее.

Согласно части 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Договорные отношения с ООО «КомСервисПлюс» были прекращены, что зафиксировано протоколом от 23.03.2012, поэтому вопрос о пролонгации договора с Обществом на общем собрании, состоявшемся 29.03.2012, был поставлен безосновательно.

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

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать Общество с ограниченной ответственностью «КомСервисПлюс» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» путем совершения недобросовестной конкуренции, выразившейся в отказе передать техническую документацию на многоквартирный дом №26/1 по ул. Набережной города Тамбова и иные, связанные с управлением данным домом документы, в ООО «УК «ТИС» и продолжении управления домом вопреки волеизъявлению собственников помещений данного многоквартирного дома. 2. Предписание не выдавать.

Председатель Комиссии

С.В. Мазаева

Члены Комиссии:

Е.М. Вислобокова

Е.Н. Дедова

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