

## РЕШЕНИЕ

08 октября 2014 дата оглашения резолютивной части

17 октября 2014 дата изготовления в полном объеме

г.Томск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Томской области по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства в составе:

председателя Комиссии: В.И. Шевченко – руководитель управления;

членов комиссии: Н.В. Сакс – начальника отдела контроля рекламы, недобросовестной конкуренции и адвокатирования, М.Н. Петровой - специалиста-эксперта отдела контроля рекламы, недобросовестной конкуренции и адвокатирования, рассмотрев дело №06-10/128-13 по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Социальная» статьи 14 Федерального закона от 26 июля 2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в присутствии:

заявителя - Общества с ограниченной ответственностью «Управдом», представитель Разумовская Т.В. по доверенности от 20.02.2014; ответчика — Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Социальная», представитель Зарубин А.В. по доверенности от 20.03.2014,

установила:

Поводом к возбуждению дела №06-10/128-13 о нарушении антимонопольного законодательства послужило заявление общества с ограниченной ответственностью «Управдом» (далее также заявитель, ООО «Управдом») о нарушении Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Социальная» (далее также ответчик, ООО «УК «Социальная») части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившегося в отказе передачи технической и иной документации многоквартирного дома по адресу г.Томск, ул. Пушкина, 48а вновь избранной управляющей компании ООО «Управдом», что создало препятствие в осуществлении своих функций ООО «Управдом» на рынке содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

По результатам рассмотрения заявления Томским УФАС России издан приказ от 06.12.2013 №233 о возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении ООО «УК «Социальная» антимонопольного законодательства.

На заседании Комиссии представитель заявителя поддержала доводы, изложенные в заявлении в антимонопольный орган, а также письменных

пояснениях. Также сообщила, что действия ООО «УК «Социальная» направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке содержания и ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Томска. До настоящего момента документация в полном объеме не передана. Действия ответчика противоречат законодательству, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, создают ООО «Управдом» препятствия в осуществлении функций по содержанию и ремонту.

В письменных пояснениях, а также при рассмотрении дела ответчик пояснил, что между ООО «УК «Социальная» и ООО «Управдом» возник гражданско-правовой спор о праве управления многоквартирным домом, расположенным по адресу г.Томск, ул.Пушкина, 48а. В Арбитражном суде Томской области между заявителем и ответчиком заключено мировое соглашение, устанавливающее порядок передачи документации. Счета за управление многоквартирным домом ООО «УК «Социальная» выставяло до октября 2013 года. Ответчик никаких препятствий на рынке содержания и ремонта общего имущества многоквартирным домом не создавал. Просил прекратить дела в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства.

Комиссия Томского УФАС России, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав представленные в материалы дела доказательства, приходит к следующему.

Из ч.1 ст.3 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также Закон №135-ФЗ) следует, что названный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

Пунктом 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции» установлено, что 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.

Статьей 14 Закона №135-ФЗ установлен запрет на недобросовестную конкуренцию. Перечень запретов на недобросовестную конкуренцию, приведенный в законе, не является исчерпывающим.

Для квалификации совершенного деяния в качестве недобросовестной конкуренции необходимо, чтобы лицо, совершившее данные действия, обладало признаком хозяйствующего субъекта; его действия противоречили

законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости; были направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, способны причинить убытки либо нанести ущерб деловой репутации другого хозяйствующего субъекта.

Общество с ограниченной ответственностью «Управдом» зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Томска 18.01.2006, является хозяйствующим субъектом и осуществляет деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда, в том числе по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, что подтверждается сведениями из ЕГРЮЛ, представленными в материалы дела документами – договором оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме от 07.12.2013, отчетами по затратам на содержание и ремонт общего имущества жилого дома, счетами-извещениями за ЖУ, выставленными жильцам дома по адресу в г.Томске, ул.Пушкина, 48а, письменными пояснениями ООО «Управдом».

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Социальная» зарегистрировано Инспекцией Федеральной налоговой службы по городу Томска 18.01.2012, является хозяйствующим субъектом и осуществляет деятельность по управлению эксплуатацией жилого и нежилого фонда, в том числе по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, что подтверждается сведениями из ЕГРЮЛ, представленными в материалы дела документами – договором управления многоквартирным жилым домом, расположенным по адресу г.Томск, ул.Пушкина, 48а, счетами-извещениями за ЖУ, выставленными жильцам дома по адресу в г.Томске, ул.Пушкина, 48а, письменными пояснениями ООО «УК «Социальная».

ООО «Управдом» и ООО «УК «Социальная» являются конкурирующими хозяйствующими субъектами, осуществляющими деятельность по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах в г.Томске, отношения между обществами носят состязательный характер. Указанные хозяйствующие субъекты являются конкурентами.

В соответствии с частью 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

Согласно части 5 статьи 46 Жилищного кодекса РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

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

Министерство регионального развития Российской Федерации в письме от 20.12.2006 №14313-РМ/07 «О передаче технической документации на многоквартирный дом» указало, что согласно части 10 статьи 162 Жилищного

кодекса Российской Федерации управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив обязаны осуществлять хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением таким домом. Техническая документация принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме.

Перечень документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, определен в пунктах 24 и 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, подпунктом 1.5.1 Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

В соответствии с п.4 Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с

регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию, утв. Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995г.№713, управляющие организации ответственны за регистрацию граждан по месту жительства.

Следовательно, организация, осуществляющая управление многоквартирным жилым домом, должна иметь учетно-регистрационные документы и обязана передать их вновь избранной управляющей организации.

В соответствии с договором управления многоквартирным домом, расположенным по адресу г.Томск, ул.Пушкина, 48а, от 30.04.2012 ООО «УК «Социальная» приняло обязательства оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу г.Томск, ул.Пушкина, 48а.

Общим собранием собственников жилых помещений дома, расположенного по адресу г.Томск, ул.Пушкина, 48а, проведенным 24.07.2013, решено расторгнуть договор на управление с ООО «УК «Социальная» с 31.07.2013, уполномочить ООО «Управдом» уведомить от имени собственников ООО «УК «Социальная» о расторжении договора управления, выбрать в качестве способа управления многоквартирным домом – способ непосредственного управления, выбрать ООО «Управдом» в качестве обслуживающей организации для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества дома и заключить с ним договор.

30.07.2013 ООО «Управдом» уведомило ООО «УК «Социальная» о принятом собственниками многоквартирного дома решении.

30.07.2013 общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу г.Томск, ул.Пушкина, 48а принято решение продолжить договорные отношения с ООО «УК «Социальная», поручить ООО «УК «Социальная» уведомить ООО «Управдом» об отказе заключения договора управления домом.

31.07.2013 ООО «УК «Социальная» уведомило ООО «Управдом» о принятом

собственниками решения.

10.12.2013 собственниками помещений многоквартирного жилого дома по адресу г.Томск, ул.Пушкина, 48а проведено общее собрание на котором принято решение выбрать в качестве способа управления домом – управление управляющей компанией, выбрать ООО «Управдом» в качестве управляющей организации для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и заключить с ООО «Управдом» договор.

ООО «Управдом» обратилось в Арбитражный суд Томской области к ООО «УК «Социальная» об обязанности передать документацию на многоквартирный дом. 27.01.2014 заявление принято в производство.

Определением Арбитражного суда Томской области от 07.07.2014 производство по делу прекращено в связи с заключением мирового соглашения в соответствии с которым ООО «УК «Социальная» обязуется передать ООО «Управдом» документы, связанные с управлением многоквартирного дома.

Антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов ([часть 2 пункт 5](#) Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства»).

Комиссия антимонопольного органа полагает, что возникшие между заявителем и ответчиком отношения носят гражданско-правовой характер и антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов.

Применение антимонопольного законодательства возможно лишь в тех случаях, когда нарушение законодательства связано с нарушением принципов добросовестной конкуренции.

Комиссия Томского УФАС России, учитывая наличие протоколов общего собрания собственников многоквартирного дома от 24.07.2013, 30.07.2013, 10.12.2013, того обстоятельства, что ООО «Управдом» предприняло меры для решения данного вопроса в гражданско-правовом порядке, обращаясь в Арбитражный суд Томской области с заявлением к ООО «УК «Социальная», наличие мирового соглашения, утвержденного определением Арбитражного суда Томской области от 07.07.2014, не находит оснований для признания действий ООО «УК «Социальная» недобросовестной конкуренцией.

В силу пункта 2 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции отсутствие нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии) влечет прекращение рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 3 статьи 41, пунктом 2 части 1, частью 2 статьи 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

**РЕШИЛА:**

Производство по делу № 06-10/128-13, возбужденному в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Социальная», прекратить в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

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

Председатель Комиссии      В.И. Шевченко

Члены Комиссии              М.Н. Петрова

Н.В. Сакс