

**Ответчик:**

ООО «Тамбовская  
Жилищная Компания-С»  
392008, г. Тамбов,  
ул. Подвойского, д. 6

**Заявитель:**

ООО «УК Теплый дом»  
392000, г. Тамбов,  
ул. Базарная, д. 107 А

исх. № 58-4-093474

**РЕШЕНИЕ № А4-8/14**

Резолютивная часть решения объявлена 22 июля 2014  
года

Решение в полном объеме изготовлено 31 июля 2014 года

г. Тамбов

области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии:

Гречишникова Е.А. - руководитель управления,

члены Комиссии:

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

Колодина Н.Н. – заместитель руководителя - начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти;

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

в присутствии представителей:

ООО «Тамбовская Жилищная Компания-С» - Гущина Е.И. (доверенность от 10.01.2014),

ООО «Управляющая компания Теплый дом» - генеральный директор Семьянинов С.Ю. (приказ от 17.07.2013 № 2),

председатель Совета многоквартирного дома № 7 Г по ул. Широкой г. Тамбова Припадчева Л. Н.,

рассмотрев дело № А4-8/14 по признакам нарушения ООО «Тамбовская жилищная Компания-С» (далее – ТЖК-С») (ИНН 6829085416, адрес: 392008, г. Тамбов, ул. Подвойского, д. 6) 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 «Управляющая компания Теплый дом» (далее – ООО «УК Теплый дом») с жалобой на действия ООО «ТЖК-С» по отказу в передаче технической и иной документации на многоквартирный дом № 7 Г по ул. Широкой г. Тамбова (вх. от 09.04.2014 № 2520).

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

Представитель заявителя на рассмотрении дела сообщил, что 19 марта 2014 года собственники помещений многоквартирного дома № 7 Г по ул. Широкой г. Тамбова провели общее собрание, на котором собственниками помещений большинством голосов было принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного с ООО «ТЖК-С», с 31 марта 2014 года и заключении договора управления с ООО «УК Теплый дом» с 01.04.2014. ООО «УК Теплый дом» 28.03.2014 уведомило ООО «ТЖК-С» о необходимости передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом № 7 Г по ул.

Широкой г. Тамбова. Тем не менее, документация до настоящего времени не передана, в результате чего ООО «УК «Теплый дом» не может приступить к управлению данным домом.

Представитель ответчика на рассмотрении дела пояснил, что ООО «ТЖК-С» правомерно не передавало документацию на многоквартирный дом № 7 Г по ул. Широкой г. Тамбова, поскольку в силу пункта 8 договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также согласно п.п. 8.4 при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора за 60 дней до окончания срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором. Кроме того, ООО «ТЖК-С» считало, что жители данного дома заняли две позиции: кто-то хочет перейти в новую управляющую компанию, а кто-то нет.

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 многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Тамбов, ул. Широкая, д. 7 Г и ООО «ТЖК-С» был заключен договор на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома от 04.04.2013 № 8.

19.03.2014 собственниками помещений указанного многоквартирного дома было проведено общее собрание (протокол от 19.03.2014), в т.ч. по следующим вопросам: рассмотрение вопроса о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного с ООО «ТЖК-С», избрание управляющей организации – ООО «УК Теплый дом».

На данном собрании собственниками помещений большинством голосов было принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного с ООО «ТЖК-С», с 31 марта 2014 года.

19 марта 2014 года собственниками помещений многоквартирного дома № 7 Г по ул. Широкой г. Тамбова был заключен договор № 4 на управление многоквартирным домом с ООО «УК Теплый дом».

28.03.2014 собственник помещений многоквартирного дома Зарапина Н.В. направила письмо с приложением протокола общего собрания собственников помещений в адрес ООО «ТЖК-С», в котором довела до сведения последнего, что общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 7 Г по ул. Широкой г. Тамбова принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом с ООО «ТЖК-С», а также просила расторгнуть договор управления и передать документацию на многоквартирный дом вновь избранной организации – ООО «УК Теплый дом».

28.03.2014 ООО «УК Теплый дом» также уведомило ООО «ТЖК-С» о необходимости передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом № 7 Г по ул. Широкой г. Тамбова.

На вышеуказанные уведомления собственники помещений многоквартирного дома, а также ООО «УК Теплый дом» получили ответы (исх. № 53 от 03.04.2014, исх.

№ 52 от 03.04.2014) о том, что в силу пункта 8 договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также согласно п.п. 8.4 при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора за 60 дней до окончания срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором.

В ходе рассмотрения заявления и материалов, Тамбовским УФАС России был направлен запрос в Управление государственного жилищного надзора Тамбовской области о соответствии решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 7 Г по ул. Широкой г. Тамбова от 19.03.2014 нормам Жилищного законодательства, о чем был получен ответ, что протокол оформлен правильно, кворум для принятия решений имелся и составил 67,75%.

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 № 7 Г по ул. Широкой города Тамбова проведено 19.03.2014, 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 «ТЖК-С»), а с другой стороны, вытекают из решения о выборе «новой» управляющей организации (ООО «УК Теплый дом»).

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 19.03.2014) договор на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома с ООО «ТЖК-С» следует считать расторгнутым с даты, определенной решением общего собрания, т.е. с **31.03.2014**.

Собственники помещений многоквартирного дома № 7 Г по ул. Широкой г. Тамбова обратились с просьбой в ООО «ТЖК-С» о расторжении договора (письмо от 28.03.2014г.), уведомив тем самым ООО «ТЖК-С» 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 № 7 Г по ул. Широкой г. Тамбова с последующей передачей всей технической и иной документации.

Однако до настоящего времени ООО «ТЖК-С» не передало техническую документацию на многоквартирный дом в ООО «УК Теплый дом» либо одному из собственников.

Учитывая вышеизложенное, а также то, что ООО «ТЖК-С» 28.03.2014 получило уведомление от собственников о расторжении договора, общество обязано было передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные

с управлением домом документы, собственникам либо в ООО «УК Теплый дом».

Техническая и иная документация на многоквартирный дом не передана на момент обращения ООО «УК Теплый дом» в антимонопольный орган (25.04.2014).

Таким образом, ООО «УК Теплый дом» до настоящего времени не имеет возможности приступить к исполнению договорных обязательств.

ООО «ТЖК-С» и ООО «УК Теплый дом» 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 «ТЖК-С» по отказу в передаче технической и иной документации на многоквартирный дом создали ООО «УК Теплый дом» препятствия в осуществлении управления домом №7Г по ул. Широкой города Тамбова. В частности, ООО «УК Теплый дом» до настоящего времени не имеет возможности заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями и приступить к исполнению договорных обязательств в рамках заключенного договора управления.

При этом, ООО «ТЖК-С» продолжает недобросовестно управлять многоквартирным домом и принимать платежи от жильцов дома №7 Г по ул. Широкой города Тамбова за услуги по управлению, содержанию и ремонту, чем получает преимущество в предпринимательской деятельности, поскольку самостоятельно определяет превосходство над конкурентом - ООО «УК «Теплый дом», которое обеспечило обществу возможность увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий.

ООО «ТЖК-С», получив преимущество в предпринимательской деятельности, в противоречие обычаям делового оборота, требованиям жилищного законодательства своевременно не передает техническую документацию на указанный многоквартирный дом в ООО «УК Теплый дом», чем допускает нарушение части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, в рассматриваемых действиях ООО «ТЖК-С» 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 № 7Г по ул. Широкой 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 добропорядочности, разумности и справедливости;

- действия причинили или могли причинить убытки хозяйствующему субъекту-конкуренту - ООО «УК Теплый дом», 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 «ТЖК-С» не вправе препятствовать предпринимательской деятельности своего конкурента (ООО «УК Теплый дом»), в данном случае безосновательно удерживать техническую и иную документацию на многоквартирный дом, принадлежащую его собственникам и без которой невозможно осуществлять управление домом.

Довод ООО «ТЖК-С» о том, что Общество законно не передавало документацию на многоквартирный дом № 7 Г по ул. Широкой г. Тамбова, поскольку в силу пункта 8 договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома, а также согласно п.п. 8.4 при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора за 60 дней до окончания срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены договором, является необоснованным, поскольку односторонний отказ от исполнения договора с управляющей организацией ни Жилищному кодексу, ни Гражданскому кодексу не противоречит.

В связи с изложенным, Комиссия приходит к выводу, что действия ООО «ТЖК-С» по отказу в передаче технической и иной документации на многоквартирный дом №7Г по ул. Широкой города Тамбова вновь выбранной управляющей организации - ООО «УК Теплый дом» и продолжению управлением домом вопреки волеизъявлению собственников помещений данного многоквартирного дома, являются актом недобросовестной конкуренцией на рынке управления многоквартирными домами г. Тамбова, что запрещено частью 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

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 действия Общества с ограниченной ответственностью «Тамбовская Жилищная Компания-С» по отказу в передаче технической документации на многоквартирный дом №7Г по ул. Широкой города Тамбова и иных, связанных с управлением данным домом документов, в ООО «УК «Теплый дом» и продолжению управлением домом вопреки волеизъявлению собственников помещений данного многоквартирного дома актом недобросовестной конкуренции в соответствии с частью 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

2. Выдать предписание о прекращении недобросовестной конкуренции **в срок до 28.08.2014** прекратить управление многоквартирным домом № 7Г по ул. Широкой г. Тамбова, а именно:

1) передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом № 7Г по ул. Широкой г. Тамбова в ООО «УК Теплый дом»;

2) направить в адрес ресурсоснабжающих и иных организаций письма о расторжении (прекращении) договоров в отношении дома № 7Г по ул. Широкой г. Тамбова в связи с избранием собственниками помещений данного дома другой управляющей организации.

3. О выполнении предписания сообщить в Тамбовское УФАС России не позднее 5 дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Е.А. Гречишникова

Члены Комиссии:

С.В. Мазаева

Н.Н. Колодина

Е.Н. Дедова

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

**Ответчик:**

ООО «Тамбовская  
Жилищная Компания-С»  
392008, г. Тамбов,  
ул. Подвойского, д. 6

Исх.№ 58-4-09/3475

**ПРЕДПИСАНИЕ № А4-8/14**

31 июля 2014 года

г. Тамбов

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

председатель Комиссии:

Гречишникова Е.А. - руководитель управления,

члены Комиссии:

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

Колодина Н.Н. – заместитель руководителя - начальник отдела контроля закупок и

антимонопольного контроля органов власти;

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

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

на основании своего решения от 28 июля 2014 года по делу А4-8/14 о нарушении ООО «Тамбовская Жилищная Компания-С» (ИНН 6829085416, адрес: 392008, г. Тамбов, ул. Подвойского, д. 6) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Обществу с ограниченной ответственностью «Тамбовская Жилищная Компания-С» **в срок до 28.08.2014** прекратить управление многоквартирным домом № 7Г по ул. Широкой г. Тамбова, а именно:

1) передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом № 7Г по ул. Широкой г. Тамбова в ООО «УК Теплый дом»;

2) направить в адрес ресурсоснабжающих и иных организаций письма о расторжении (прекращении) договоров в отношении дома № 7Г по ул. Широкой г. Тамбова в связи с избранием собственниками помещений данного дома другой управляющей организации.

3. О выполнении предписания сообщить в Тамбовское УФАС России не позднее 5 дней со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

Е.А. Гречишникова

Члены Комиссии:

С.В. Мазаева

Н.Н. Колодина

Е.Н. Дедова

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи.

**Примечание.** За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.