

Ответчик:

ООО «Служба единого заказчика»
393460, Тамбовская область,
г. Уварово, пер. Флотский, д. 5, оф. 2

Заявители:

Уваровская межрайонная прокуратура
Тамбовской области
393461, Тамбовская область,
г. Уварово, ул. Гагарина, 5 А

ООО УК «Диалог»
393460 Тамбовская область,
г. Уварово, 2 мкрн., д. 7

РЕШЕНИЕ № А4-5/13

Резолютивная часть решения объявлена 27 июня 2013 года

Решение в полном объеме изготовлено 09 июля 2013 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 Тамбовского УФАС России,

Члены комиссии:

Колодина Н.Н. - заместитель руководителя – начальник отдела контроля размещения государственного заказа и антимонопольного контроля органов власти,

Вислобокова Е.М. - заместитель начальника отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов,

Краснобаева Е.В. – главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов,

рассмотрев дело № А4-5/13 по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Служба единого заказчика» (393460, Тамбовская область, г. Уварово, пер. Флотский, д. 5, оф. 2, ИНН 6830004965) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

руководствуясь статьями 14, 23, частью 1 статьи 39, частями 1- 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

УСТАНОВИЛА:

В Тамбовское УФАС России из Уваровской межрайонной прокуратуры поступило заявление и материалы ООО «Управляющая Компания «Диалог»» (вх. от 05.02.2013 № 896) с жалобой на недобросовестную конкуренцию ООО «Служба единого заказчика» (далее – ООО «СЕЗ») на рынке управления многоквартирными домами г. Уварово.

По данному заявлению было возбуждено настоящее дело.

На рассмотрении дела 27.06.2013 присутствовали:

представитель ООО «Служба единого заказчика»: <...> (доверенность от 10.01.2013),

представители ООО «Управляющая компания «Диалог»: <...> (доверенность от 21.06.2013), <...> (доверенность от 17.06.2013).

Представитель Уваровской межрайонной прокуратуры Тамбовской области не явился, извещен надлежащим образом.

На рассмотрении дела представители ООО «УК «Диалог» сообщили, что собственники многоквартирного дома № 6 по ул. Коммунальной г. Уварово Тамбовской области выбрали в качестве управляющей домом организации - ООО «УК «Диалог». Такое решение ими было принято в связи с неудовлетворительным выполнением ООО «СЕЗ» своих обязательств по договору управления многоквартирным домом. В связи с чем, собственники письменно уведомили ООО «СЕЗ» об окончании действия договора управления и просили прекратить договорные отношения, а также передать ключи от технических помещений, и всю документацию на дом вновь выбранной управляющей организации – ООО «УК «Диалог» либо уполномоченному представителю собственников. ООО «СЕЗ» на данное письмо ответило отказом и указало, что в настоящий момент в доме проводится собрание собственников помещений в форме заочного голосования по вопросу пролонгации договорных отношений с ООО «СЕЗ». ООО «УК «Диалог» считает, что данные действия ООО «СЕЗ» нарушают права общества в сфере конкуренции.

На рассмотрении дела представитель ответчика сообщил, что в представленном в ООО «СЕЗ» протоколе общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 6 по ул. Коммунальной г. Уварово в форме заочного голосования стоят только две подписи собственников, которые принадлежат непосредственно инициаторам, а подписей голосовавших нет. Также к протоколу не прилагаются подписные листы, на основании которых составлялось решение общего собрания. Следовательно, у ООО «СЕЗ» не было достаточных оснований для передачи дома в ООО «УК «Диалог». Вместе с тем, в настоящее время в ООО «УК «Диалог» передан только технический паспорт, копия кадастрового плана земельного участка, и другая документация об общем имуществе. Не переданы: бухгалтерская документация, лицевые счета, документ паспортного стола, карточка регистрации, копия правоустанавливающего документа на жилые помещения, акты осмотра дома, акты проверки состояния коммуникаций, приборов учета. Это связано с тем, что данная документация находится у ОГУП «Теплоэнергоресурс», которое является подрядчиком. ОГУП «Теплоэнергоресурс» было направлено письмо 27 мая 2013 года с просьбой с 1 июня 2013 года расторгнуть договор с ООО «СЕЗ» и заключить его, согласно решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 6 по ул. Коммунальная г. Уварово, с новой управляющей компанией данного дома - ООО «УК «Диалог», а также передать по акту приема-передачи представителю ООО «УК «Диалог» копии лицевых счетов, карточки регистрации жителей, а также копию акта приема-передачи предоставить ООО «СЕЗ». В связи с чем, общество посчитало свою обязанность по передаче документации на дом в ООО «УК «Диалог» исполненной.

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.

Как усматривается из материалов дела, между собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Уварово, ул.Коммунальная, 6, и ООО «Служба единого заказчика» был заключен договор на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома № 6/к от 01.01.2008.

26 декабря 2012 года собственники помещений указанного многоквартирного дома провели внеочередное общее собрание собственников помещений (протокол от 26.12.2012) в форме заочного голосования, в т.ч. по следующим вопросам: о расторжении договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома № 6, в том числе соглашений к договору с управляющей организацией ООО «СЕЗ», с 01.01.2013, о выборе иной управляющей организации – ООО «Диалог» и заключении с ней договора на оказание услуг по управлению, содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома № 6 по ул. Коммунальной г.Уварово .

На данном собрании собственниками большинством голосов было принято решение о расторжении договора управления, заключенного с ООО «СЕЗ», с 01.01.2013 и поручено одному из собственников - <...> представлять интересы всех собственников дома в отношениях с третьими лицами.

29.12.2012 собственники помещений многоквартирного дома <...> и <...> письмом направили в адрес ООО «СЕЗ» копию протокола общего собрания собственников помещений, указав, что действие договора управления с ООО «СЕЗ» заканчивается 31.12.2012. Одновременно просили прекратить оказание услуг по договору управления многоквартирным домом и передать ключи от технических помещений, входов на крышу и эл. щитовых, а также техническую документацию вновь выбранной управляющей организации – ООО «УК «Диалог» либо уполномоченному представителю собственников – Черновой Н.Б. в срок до 01.01.2013.

ООО «СЕЗ» на данное письмо (исх. от 14.01.2013 № 17) сообщило собственникам, что не в состоянии исполнить требования в установленное время из-за пропуска срока подачи заявления о расторжении договора, что свидетельствует о его пролонгации еще на 5 лет. Кроме того, ООО «СЕЗ» указало, что в настоящий момент в доме проводится собрание собственников помещений в форме заочного голосования по вопросу пролонгации договорных отношений с ООО «СЕЗ».

ООО УК «Диалог» письмом от 28.12.2012 № 155 также уведомило ООО «СЕЗ» о принятом на общем собрании собственников многоквартирного дома № 6 по ул. Коммунальной г. Уварово решении и просило организовать передачу технической документации на многоквартирный дом в срок до 01.01.2013.

На данное уведомление ООО «СЕЗ» письмом от 14.01.2013 № 14 сообщило ООО «УК «Диалог», что не находит правовых оснований для выполнения его требований и более того, считает противоправными действия ООО УК «Диалог» в части порядка проведения собрания.

Организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения недобросовестной конкуренции, закреплены в Федеральном законе от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции).

Частью 1 статьи 14 данного Федерального закона установлен запрет на недобросовестную конкуренцию.

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).

Данные положения находятся во взаимосвязи с п. 1 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускающими действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах, в том числе использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

Таким образом, для признания действий какого-либо субъекта недобросовестной конкуренцией необходимо установление совокупности следующих условий:

- наличие конкурентных отношений между субъектами, что предполагает осуществление ими фактической деятельности на одном товарном рынке и в пределах определенных географических границ (на определенной территории), а также наличие соперничества, состязательности между ними на данном рынке;

- при наличии конкурентных отношений совершение одним из хозяйствующих субъектов каких-либо действий, которые противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости; направленности на приобретение преимуществ перед конкурентом; причинение или возможность причинения убытков другим хозяйствующим субъектам-конкурентам либо нанесение или возможность нанесения вреда их деловой репутации.

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.

ООО УК «Диалог» и ООО «СЕЗ» - хозяйствующие субъекты в понимании Закона о защите конкуренции, предметом деятельности которых являются услуги по управлению многоквартирными домами.

Следовательно, ООО УК «Диалог» и ООО «СЕЗ» являются коммерческими организациями, осуществляющими деятельность, приносящую им доход, и работают на одном товарном рынке - рынке управления многоквартирными домами в географических границах города Уварово Тамбовской области.

ООО УК «Диалог» и ООО «СЕЗ» выступают на рынке управления многоквартирными домами как конкуренты, эффективно ограничивая своими самостоятельными действиями возможность каждого из них односторонне воздействовать на общие условия предоставления услуг на соответствующем товарном рынке.

Предметом рассмотрения настоящего дела о нарушении антимонопольного законодательства является отказ ООО «СЕЗ» передать в ООО «УК «Диалог» техническую и иную документацию на многоквартирный дом по ул. Коммунальной, 6 г.Уварово по причине отсутствия правовых оснований для такого отказа.

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

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома (часть 3 статьи 36 ЖК РФ).

Частью 3 статьи 45 ЖК РФ предусмотрено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, **обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов** от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно части 1 статьи 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 названного Кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 47 ЖК РФ 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 48 ЖК РФ количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, **пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.**

Таким образом, наличие кворума на общем собрании зависит не от количества участвующих в нем собственников, а от количества голосов, которыми они обладают согласно площади принадлежащего им недвижимого имущества.

Общее собрание было проведено 26.12.2012, наличие кворума которого в соответствии с частью 2 статьи 47 ЖК РФ определяется исходя из общего количества проголосовавших собственников, передавших в установленном порядке свои письменно оформленные решения. При этом поставленные на голосование вопросы, исходя из части 2 статьи 46 ЖК РФ, соответствуют вопросам повестки дня общего собрания. Это означает, что принятое решение по вопросу, поставленному на голосование, одновременно является решением по соответствующему вопросу повестки дня общего собрания.

Так, согласно протоколу от 26.12.2012, общая площадь многоквартирного дома (за исключением нежилых помещений) составляет 1450,4 кв.м. В собрании приняли участие собственники, обладающие 739,3 кв.м, что составляет более 50% от общего количества голосов. Следовательно, в собрании, согласно протоколу, имелся кворум.

Основанием для расторжения договора с ООО «СЕЗ» явился выбор иной управляющей организации, что не противоречит действующему законодательству.

Часть 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса в редакции Федерального закона от 04.06.2011 № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» 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.

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

Частью 8 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено, что изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение или расторжение договора управления многоквартирным домом, если это предусмотрено Гражданским кодексом иными законами или договором (ст. 450 ГК РФ).

Также возможен односторонний отказ и от исполнения всякого договора подряда при заказе работ для бытовых нужд (статьи 717, 731 и 740 Гражданского кодекса Российской Федерации), и от исполнения договора на оказание услуг (статья 782 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ 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.**

Следовательно, при выборе новой управляющей организации (протокол от 26.12.2012) договор управления многоквартирным домом № 6 по ул. Коммунальной г.Уварово от 01.01.2008 № 6/к, заключенный с ООО «СЕЗ», следует считать расторгнутым с даты, определенной решением общего собрания, т.е. с **01.01.2013.**

Согласно положениям части 10 статьи 162 ЖК РФ, 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.

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

Данный срок ООО «СЕЗ» был нарушен, только часть необходимой документации на многоквартирный дом была передана в ООО «УК «Диалог» по актам приема передачи от 29 мая 2013 года и от 10 июня 2013 года.

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.

В частности, техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

б) документы (акты) о приемке результатов работ;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

В состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

В соответствии с разделом 1 Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» к технической документации жилых домов относятся:

план участка в масштабе 1:1000-1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;

проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;

акты приемки жилых домов от строительных организаций;

акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;

схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схема внутридомовых сетей прилагается для сведения);

паспорта котельного хозяйства, котловые книги;

паспорта лифтового хозяйства;

паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;

исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление).

сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт;

акты технических осмотров;

журналы заявок жителей;

протоколы измерения сопротивления электросетей;

протоколы измерения вентиляции.

Следовательно, исходя из указанных норм, техническая документация и иные документы на спорный многоквартирный дом не были переданы ООО «УК «Диалог» в полном объеме.

Как следует из письменных пояснений ООО «СЕЗ» (вх. от 03.06.2013 № 4722), обществом переданы в ООО «УК «Диалог» следующие документы: технический паспорт, экспликация и поэтажные планы дома № 6 по ул. Коммунальной, а также документ (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома. Кроме того, направлены письма в подрядные и ресурсоснабжающие организации о прекращении обслуживания с 01.06.2013 данного дома. Генеральному директору ООО «УК «Диалог» направлено приглашение с просьбой о принятии следующей части технической документации, а именно копии кадастрового плана земельного участка под домом, а также предложено составить акт проверки состояния общего имущества многоквартирного дома. Сведения о лицевых счетах и документы паспортного стола хранятся у подрядной организации ОГУП «Тамбовтеплоэнергоресурс» и могут быть переданы от предприятия в ООО «УК «Диалог».

Нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (пункт 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491).

Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности.

Следовательно, при выборе новой управляющей организации (протокол от 26.12.2012) договор на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома № 6/к от 01.01.2008 с ООО «СЕЗ» следует считать расторгнутым с даты, определенной решением общего собрания, т.е. с **01.01.2013**.

ООО «СЕЗ», получив уведомление от собственников 28.12.2012, обязано было передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, в ООО «УК «Диалог» не позднее даты расторжения договора управления, определенной собранием - 01.01.2013 либо в разумный срок, необходимый для урегулирования данного вопроса.

Однако, после возбуждения дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении ООО «СЕЗ» (приказ № 59 от 06.05.2013) общество не передало всю имеющуюся техническую и иную документацию на многоквартирный дом в ООО УК «Диалог» либо одному из собственников, чем нарушила все разумные сроки, установленные действующим законодательством.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом не передана ответчиком в полном объеме в ООО «УК «Диалог» и на момент принятия настоящего решения.

Ссылка ответчика на то обстоятельство, что сведения о лицевых счетах и документы паспортного стола хранятся у подрядной организации ОГУП «Теплоэнергоресурс», в которую направлено письмо с требованием о расторжении с 01.06.2013 договора на информационно-кассовое обслуживание с ООО «СЕЗ» и добровольной передаче указанной документации представителю ООО «УК «Диалог», не принимается комиссией в виду следующего.

Статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов вновь выбранной управляющей организации возложена на управляющую организацию, осуществлявшую управление многоквартирным домом ранее. Поэтому бремя урегулирования правоотношений ООО «СЕЗ» с третьими лицами по вопросу передачи дома в управление ООО «УК «Диалог» лежит на ответчике.

Вместе с тем, Комиссией установлено, что ООО «УК «Диалог» со своей стороны частично приступило к выполнению условий договора на управление, содержание и ремонт общего имущества, о чем свидетельствуют акты приемки выполненных работ (оказанных услуг) от 31.01.2013, от 25.02.2013, 30.03.2013, от 26.04.2013, от 31.05.2013, от 25.06.2013, подписанные уполномоченным представителем собственников и ООО «УК «Диалог».

Как следует из пояснений ООО «СЕЗ» (исх. от 21.06.2013 № 481), за оказанные ООО «УК «Диалог» собственникам многоквартирного дома в период с января по июнь 2013 года услуги ответчик вернул необоснованно полученные денежные средства в размере 3035,28 руб. Остальные денежные средства, полученные от собственников многоквартирного дома № 6 по ул. Коммунальной г. Уварово за указанный период, общество оставило у себя в качестве компенсации средств, потраченных ООО «СЕЗ» на инвестирование и проводимое до 01.06.2013 года управление, содержание и обслуживание имущества многоквартирного дома.

Таким образом, в отсутствие всей необходимой документации на дом, ООО «УК «Диалог» до настоящего времени не имеет возможности в полном объеме приступить к исполнению договорных обязательств и получать за это плату от собственников дома.

Действия ООО «СЕЗ» по отказу в своевременной передаче всей технической документации на многоквартирный дом вновь выбранной собственниками управляющей

организации полностью соответствует понятию недобросовестной конкуренции, определенному в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции.

Указанные действия ООО «СЕЗ» создали ООО «УК «Диалог» препятствия в осуществлении управления домом № 6 по ул. Коммунальной, в частности, ООО «УК «Диалог» не имело возможности до 01.06.2013 заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями и приступить к исполнению договорных обязательств в рамках заключенного договора управления.

При этом, ООО «СЕЗ» в период с 01.01.2013 по 01.06.2013 продолжало принимать коммунальные платежи от жильцов дома № 6 по ул. Коммунальной г. Уварово, чем получило преимущество в предпринимательской деятельности, поскольку самостоятельно определило превосходство над конкурентом - ООО «УК «Диалог», которое обеспечило обществу возможность увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий.

ООО «СЕЗ» недобросовестно, получив преимущество в предпринимательской деятельности (продолжая обслуживать многоквартирный дом № 6 по ул. Коммунальной вопреки волеизъявлению его собственников), в противоречие обычаям делового оборота, требованиям жилищного законодательства своевременно не передавало техническую документацию на указанный многоквартирный дом в ООО «УК «Диалог», чем допустило нарушение части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

В связи с чем, рассматриваемые действия расцениваются Комиссией как акт недобросовестной конкуренции.

Таким образом, недобросовестная конкуренция со стороны ООО «СЕЗ» выразилась в отказе своевременно передать всю техническую документацию на многоквартирный дом № 6 по ул. Коммунальной г. Уварово и иные связанные с управлением домом документы вновь выбранной управляющей организации ООО УК «Диалог».

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).

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 ни один хозяйствующий субъект не имеет права препятствовать предпринимательской деятельности своего конкурента, в данном случае безосновательно удерживать техническую и иную документацию на многоквартирный дом, принадлежащую его собственникам и необходимую для полноценного управления общим имуществом многоквартирного дома.

При таких обстоятельствах Комиссия приходит к выводу, что действия ООО «СЕЗ» по отказу передать техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Тамбовская область, г. Уварово, ул. Коммунальная, д. 6, в ООО «УК «Диалог» в установленные законом сроки, препятствуют осуществлению его деятельности, связанной с управлением указанным многоквартирным домом и

являются недобросовестной конкуренцией на рынке услуг по управлению многоквартирными домами г.Уварово, 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»,

Р Е Ш И Л А:

1. Признать Общество с ограниченной ответственностью «Служба единого заказчика» нарушившим часть 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» - недобросовестная конкуренция, выразившаяся в отказе передать техническую документацию на многоквартирный дом № 6 по ул. Коммунальной г.Уварово Тамбовской области и иные, связанные с управлением данным домом документы, вновь выбранной собственниками дома управляющей организации - ООО «УК Диалог».

2. Выдать ООО «Служба единого заказчика» предписание о прекращении в срок **до 12 августа 2013 года** недобросовестной конкуренции, а именно:

- передать техническую документацию на многоквартирный дом № 6 по ул. Коммунальной г.Уварово Тамбовской области и иные связанные с управлением данным домом документы в полном объеме вновь выбранной управляющей организации - ООО «УК Диалог».

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

4. Передать материалы дела должностному лицу Тамбовского УФАС России о рассмотрении вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении по части 1 статьи 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Председатель Комиссии

Е.А. Гречишникова

Члены Комиссии

Н.Н. Колодина

Е.М. Вислобокова

Е.В. Краснобаева

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

Примечание. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 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.

Исп. Вислобокова Е.М.