

Ответчик:

ООО «Жилищная компания
«Тамбовинвестсервис»
392018, г. Тамбов,
ул. Интернациональная, д. 11 «д»

Заявитель:

ТСЖ «Надежда, 5»
392000, г. Тамбов, ул. Полынковская,
д. 55, кв. 79

Заинтересованное лицо:

ООО «УЖК «Содружество-С»
392000, г. Тамбов, ул. И.Франко, 10 А

Р Е Ш Е Н И Е № А4-8/13

Резолютивная часть решения объявлена 4 июля 2013 года
Решение в полном объеме изготовлено 10 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 № А4-8/13 по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Жилищная компания Тамбовинвестсервис» (392018, г. Тамбов, ул. Интернациональная, 11 «д», ИНН 6829080224) 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»,

У С Т А Н О В И Л А:

В Тамбовское УФАС России поступили заявления председателя ТСЖ «Надежда, 5» и ООО «УЖК «Содружество-С» с жалобами на действия ООО «Жилищная компания Тамбовинвестсервис» (далее – ООО «ЖК ТИС») по отказу в передаче технической и иной документации на многоквартирный дом № 55 по ул. Полынковской г. Тамбова вновь выбранной собственниками управляющей организации. Заявители указали на недобросовестную конкуренцию ООО «ЖК ТИС» на рынке управления многоквартирными домами г. Тамбова.

По данному заявлению было возбуждено настоящее дело.

Определением (исх. от 11.06.2013 № 58-4-09/1976) рассмотрение дела было назначено на 2 июля 2013 года.

2 июля 2013 года в соответствии со статьей 46 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в заседании комиссии с учетом ходатайства ответчика по настоящему делу был объявлен перерыв до 15 часов 30 минут 4 июля 2013 года.

На рассмотрении дела 4 июля 2013 года присутствовали:

<...> – представитель ООО «УЖК «Содружество-С» (доверенность от 28.06.2013 №2),

<...> – председатель ТСЖ «Надежда, 5»,

<...> – представитель ООО «Управляющая компания «Тамбовинвестсервис» (доверенность от 12.12.2012 №ЖКИ-554-12/34),

<...> – собственник жилого помещения (квартира № <...>) многоквартирного дома № 55 по ул. Польшковской г.Тамбова – лицо без доверенности на стороне ответчика.

На рассмотрении дела представитель ООО «УЖК «Содружество-С» сообщил, что согласно волеизъявлению членов ТСЖ «Надежда 5» договор управления многоквартирным домом с ООО «ЖК Тамбовинвестсервис» расторгнут. ООО «ЖК ТИС» уведомлено о принятом решении, однако умышленно отказывается передать техническую и иную документацию на данный многоквартирный дом в ООО «УЖК «Содружество-С». Это привело к тому, что на данный момент ООО «ЖК ТИС» не обслуживает данный дом, а ООО «УЖК «Содружество-С» без технической и иной документации на дом не может приступить к его обслуживанию. В связи с чем заявитель полагает, что в действиях ООО «ЖК ТИС» содержатся признаки недобросовестной конкуренции.

На рассмотрении дела председатель ТСЖ «Надежда, 5» сообщил, что ранее многоквартирный дом управлялся ООО «Управляющая компания Тамбовинвестсервис» и договор управления был заключен с данным обществом в 2008 году. ТСЖ было создано в 2009 году. Вместе с тем, в договоре управления домом на 2012-2013 годы в качестве управляющей компании указано уже ООО «ЖК ТИС». 1 марта 2013 года на общем собрании членов ТСЖ «Надежда, 5» было принято решение о прекращении договора управления многоквартирным домом с ООО «ЖК ТИС» и истребовании у Общества документации на многоквартирный дом, а также о заключении договора управления многоквартирным домом с ООО «УЖК «Содружество-С». В связи с чем, в адрес ООО «ЖК ТИС» было направлено уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора управления многоквартирным домом № 55 по ул. Польшковской г. Тамбова и передаче документации на указанный многоквартирный дом уполномоченному представителю ТСЖ «Надежда, 5». Однако, ООО «ЖК ТИС» отказалось передать документацию на многоквартирный дом, чем ущемляет интересы членов ТСЖ «Надежда, 5» и препятствует осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом ООО «УЖК «Содружество-С».

Представитель ответчика пояснил Комиссии, что 21 марта 2013 года вместе с уведомлением о расторжении договора управления, поступившего в ООО «ЖК ТИС» от собственников (членов ТСЖ), была представлена выписка из протокола общего собрания. Данная выписка не содержала подписей членов товарищества собственников жилья. Кроме того, 22 апреля 2013 года ООО «ЖК ТИС» было получено коллективное обращение ряда собственников помещений многоквартирного дома № 55 по ул.Польшковской о нежелании расторгать с ООО «ЖК ТИС» договор управления. Это

письмо, а также то, что выписка из протокола общего собрания по вопросу расторжения договора управления с ООО «ЖК ТИС» не содержала подписи членов ТСЖ, послужили причиной непередачи технической документации в ООО «УЖК «Содружество-С». Также представитель ответчика сообщил, что в настоящее время в доме проводится общее собрание собственников помещений многоквартирного дома по вопросу отказа от договора управления с ООО «УЖК «Содружество-С» и возобновлении отношений с ООО «ЖК ТИС». В подтверждение данного факта представитель ООО «ЖК ТИС» документов не представил.

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 ТСЖ «Надежда, 5» в лице председателя правления ТСЖ <...> и управляющей организацией ООО «ЖК ТИС» 05.06.2012 был заключен договор № 234-ДУ-Т-Зуч-ЖК управления многоквартирным домом.

Пунктом 3.1 Договора определено, что управляющая компания по заданию(ям) ТСЖ, в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги ТСЖ, собственникам помещений в данном доме и лицам, пользующимся помещениями в этом доме, осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

Срок действия договора определен в пункте 11.1 договора и составляет 3 года.

Пунктом 11.6 договора определено, что изменение и расторжение договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Общим собранием членов ТСЖ «Надежда, 5» (протокол от 01.03.2013), проведенного в форме заочного голосования в период с 17 февраля по 28 февраля 2013 года, были приняты следующие решения:

1) продлить полномочия членов правления ТСЖ «Надежда, 5»;

2) прекратить договор управления многоквартирным домом, заключенный с ООО «ЖК ТИС». Правлению ТСЖ «Надежда, 5» уведомить ООО «ЖК ТИС» о принятом решении и о необходимости передать техническую документацию и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы председателю правления ТСЖ «Надежда, 5»;

3) поручить правлению ТСЖ «Надежда, 5» рассмотреть вопрос о заключении договора управления многоквартирным домом с ООО «УЖК «Содружество-С».

На основании указанного решения правлением ТСЖ «Надежда, 5» было решено (протокол № 3/13 от 10.03.2013):

1) прекратить договорные отношения по управлению многоквартирным домом с ООО «ЖК ТИС». Известить ООО «ЖК ТИС» об одностороннем отказе от исполнения договора управления многоквартирным домом и истребовать техническую документацию, связанную с управлением многоквартирным домом № 55 по ул. Польшковской г. Тамбова;

2) заключить договор управления многоквартирным домом с ООО «УЖК «Содружество-С» сроком на один год, предусмотрев возможность его пролонгации. Передать техническую и иную документацию, связанную с управлением домом, ООО «УЖК «Содружество-С».

21.03.2013 председателем правления ТСЖ «Надежда, 5» <...> в адрес ООО «ЖК ТИС» было направлено уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора

управления многоквартирным домом и о передаче в **пятидневный** срок с момента получения настоящего уведомления документации, связанной с управлением домом уполномоченному представителю ТСЖ «Надежда, 5».

01.04.2013 председателем правления ТСЖ «Надежда, 5» был заключен договор управления многоквартирным домом № 6 с ООО «УЖК «Содружество-С».

Повторное уведомление в адрес ООО «ЖК ТИС» с требованием о передаче документации было направлено председателем правления ТСЖ «Надежда, 5» <...> 02.04.2013.

На данные уведомления ООО «ЖК ТИС» письмом от 22.04.2013 № ЖКВ-261-18/3.4 сообщило председателю ТСЖ «Надежда, 5» об отказе в передаче документации на многоквартирный дом, мотивируя это тем, что в адрес Общества ТСЖ не был представлен полный пакет документов, а именно отсутствует протокол общего собрания членов ТСЖ «Надежда, 5» с подписями всех членов товарищества по вопросам повестки дня, а также список членов товарищества. Представленный протокол правления ТСЖ «Надежда, 5», по мнению ООО «ЖК ТИС», не содержит информации о том, какие именно условия договора управления в соответствии с пунктом 8.2 статьи 162 ЖК РФ были нарушены Обществом.

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 допускающим 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 УЖК «Содружество-С» и ООО «ЖК ТИС» - хозяйствующие субъекты в понимании Закона о защите конкуренции, предметом деятельности которых являются услуги по управлению многоквартирными домами.

Следовательно, ООО УЖК «Содружество-С» и ООО «ЖК ТИС» являются коммерческими организациями, осуществляющими деятельность, приносящую им доход, и работают на одном товарном рынке - рынке управления многоквартирными домами в географических границах города Тамбова.

ООО УЖК «Содружество-С» и ООО «ЖК ТИС» 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 «ЖК ТИС» передать в ТСЖ «Надежда, 5» техническую и иную документацию на многоквартирный дом по ул. Полынковской, 55 г.Тамбова для последующей ее передачи в ООО «УЖК «Содружество-С» 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).

Согласно пункту 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. При этом решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для собственников помещений в многоквартирном доме.

Исходя из положений статей 46, 161, 162 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является основанием для изменения способа управления домом и смены управляющей организации.

При этом в пункте 9 статьи 161 ЖК РФ указано, что многоквартирный дом может управляться только одной управляющей компанией.

Как следует из материалов дела, в многоквартирном доме создано ТСЖ «Надежда, 5».

Согласно части 9 статьи 162 ЖК РФ управление многоквартирным домом, в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений раздела VI настоящего Кодекса.

ООО «ЖК ТИС» оказывало услуги на основании договора управления, возможность заключения которого предусмотрена частью 2 статьи 162 ЖК РФ и частью 1 статьи 137 ЖК РФ.

Исходя из подпункта 1 пункта 1 статьи 137 ЖК РФ, товарищество вправе заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах членов товарищества.

Данный договор квалифицируется как смешанный, условия которого относятся к договору подряда и возмездного оказания услуг.

Между тем, ТСЖ «Надежда,5» в одностороннем порядке на основании решения общего собрания от 01.03.2013 расторгло договор управления с ООО «ЖК ТИС» от 05.06.2012 № 234-ДУ-Т-Зуч-ЖК и одновременно приняло решение заключить договор управления с ООО «УЖК «Содружество-С».

Пункт 8 статьи 162 ЖК РФ указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.11.2011 N 7677/11 по делу N А65-11798/2010-СГЗ-14, анализ совокупности норм законодательства с учетом характера и субъектного состава участников правоотношений не свидетельствует о том, что, выбрав единожды конкретную управляющую организацию, домовладельцы лишаются возможности изменить управляющую организацию иначе как по суду. Правовая конструкция указанного договора не позволяет усмотреть в нем наличия таких особенностей, которые позволяли бы ущемить жилищные права домовладельцев как потребителей услуг управляющих организаций по сравнению с положением тех же лиц, выступающих потребителями аналогичных услуг при иной форме управления домом.

При одностороннем расторжении домовладельцами договора управления домом с управляющей организацией обязательства сторон прекращаются (пункт 2 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При таких обстоятельствах, с учетом правовой конструкции договора управления, основным смыслом которого является регламентация сторон договора в связи с оказанием услуг и выполнением работ, связанных с управлением многоквартирным домом, односторонний отказ от такого договора не противоречит положениям статьи 450 ГК РФ, допускающей изменение и расторжение договора только по соглашению сторон, если иное не предусмотрено названным Кодексом, иными законами или договором.

Гражданское законодательство предусматривает возможность одностороннего отказа заказчика и от исполнения договора подряда (статьи 717, 731, 740 ГК РФ), и от исполнения договора на оказание услуг (статья 782 ГК РФ).

Как следует из материалов дела, ООО «ЖК ТИС» было известно о проведении общего собрания собственников из уведомлений председателя ТСЖ «Надежда,5».

Исходя из приведенных норм права, односторонний отказ от исполнения договора с управляющей компанией (расторжение договора) ни Жилищному кодексу Российской Федерации, ни Гражданскому кодексу Российской Федерации не противоречит.

По указанным основаниям доводы ООО «ЖК ТИС» о том, что договор управления многоквартирным домом, заключенный с ТСЖ «Надежда, 5», не расторгнут в установленном законом порядке, Комиссией Тамбовского УФАС России отклоняется как необоснованный.

Доводы ООО «ЖК ТИС» о якобы проведенном в июне 2013 года внеочередном собрании собственников помещений спорного многоквартирного дома по вопросу отказа от исполнения договора управления, заключенного с ООО «УЖК «Содружество-С», и возобновлении договорных отношений с ООО «ЖК ТИС» на рассмотрении дела не нашли своего подтверждения.

Кроме того, возможное изменение фактических обстоятельств в настоящее время не объясняет бездействие ООО «ЖК ТИС» в передаче технической документации на дом по обращению ТСЖ «Надежда, 5».

Частью 5 статьи 46 ЖК РФ установлено, что решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном названном 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.

При этом, собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований названного Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы (часть 6 статьи 46 Кодекса).

Сведения о таком обжаловании в деле отсутствуют.

Доводы ООО «ЖК ТИС» о представлении в адрес общества неполного пакета документов, а именно – отсутствие протокола членов ТСЖ с подписями членов товарищества собственников жилья «Надежда, 5» для установления обществом факта голосования членов ТСЖ по вопросам повестки дня собрания от 01.03.2013, не имеют значения, поскольку направлены на оспаривание ООО «ЖК ТИС» решения общего собрания. Между тем, в силу части 6 статьи 46 ЖК РФ, право на оспаривание решения общего собрания ответчику законодательно не предоставлено.

Решение собственников, оформленное протоколом от 01.03.2013, в установленном законом порядке не оспорено, и не признано недействительным, доказательств обжалования указанного решения и результаты рассмотрения спора сторонами по делу в антимонопольный орган не представлены.

Таким образом, в соответствии с действующим законодательством, управляющей организации не предоставлено право проверять легитимность решений общего собрания собственников, членов ТСЖ и правления ТСЖ, а, следовательно, правовых оснований требовать от ТСЖ «Надежда, 5» предоставления документов для такой проверки у управляющей организации нет.

Направление отдельными собственниками коллективного обращения в адрес Общества с просьбой о передаче документации на многоквартирный дом № 55 по ул.Полынковской председателю ТСЖ «Надежда, 5» <...> до рассмотрения вопроса законности принятого на собрании от 01.03.2013 решения о смене управляющей организации лишь свидетельствуют о намерениях данных собственников обратиться за защитой своих прав в уполномоченные инстанции, суд, и не являются доказательством признания недействительным указанного решения собственников, оформленного протоколом от 01.03.2013.

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.

Поскольку обязанность прежней управляющей организации – ООО «ЖК ТИС» передать ТСЖ всю техническую документацию на многоквартирный дом прямо установлена частью 10 статьи 162 ЖК РФ, то требование ТСЖ «Надежда,5» о передаче ему технической документации на указанный дом вполне обоснованно.

Устанавливая обязанность управляющей организации по передаче технической документации ТСЖ либо новой управляющей организации, законодатель указывает на то, что такая передача должна состояться **за тридцать дней до прекращения спорного договора управления многоквартирным домом**. То есть фактически передача документации происходит еще в период действия прежнего договора, когда последующий договор с вновь выбранной управляющей организацией и другие договоры ресурсоснабжения еще не заключены, либо стороны не приступили к их исполнению.

Соответственно, для передачи технической документации достаточно, чтобы новая организация прошла стадию избрания в качестве управляющей. **Иных требований к возможности такой передачи документов закон не предъявляет.**

Таким образом, ООО «ЖК ТИС» после получения 21 марта 2013 года уведомления от председателя правления ТСЖ «Надежда, 5» об одностороннем отказе от исполнения договора управления многоквартирным домом с просьбой передать в течение 5 дней всю документацию на дом в ТСЖ, учитывая заключенный 1 апреля 2013 года договор с ООО «УЖК «Содружество-С», обязано было передать ее в ТСЖ «Надежда, 5» **не позднее 26 марта 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.

Однако, ООО «ЖК ТИС» недобросовестно, с нарушением требований законодательства РФ, в противоречие принципам добропорядочности, разумности и справедливости, удерживает документацию на многоквартирный дом № 55 по ул. Полынковской г. Тамбова, чем нарушает права и законные интересы ТСЖ «Надежда, 55», а также препятствует осуществлению деятельности своему конкуренту - ООО «УЖК «Содружество-С», которое полноправно не может приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом № 6 от 01.04.2013, заключенного с ТСЖ «Надежда,5».

Поименованные действия ООО «ЖК ТИС» полностью соответствует понятию недобросовестной конкуренции, определенному в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, ООО «ЖК ТИС» в период с 01.04.2013 по настоящее время продолжает осуществлять управление многоквартирным дома № 55 по ул.Полынковской г.Тамбова, предоставлять его собственникам коммунальные и

жилищные услуги вопреки их волеизъявлению, получая при этом необоснованные доходы.

Подобными действиями ООО «ЖК ТИС» в одностороннем порядке определило собственное преимущество над ООО «УЖК «Содружество-С» при осуществлении предпринимательской деятельности на рынке управления многоквартирными домами г.Тамбова, которое обеспечило обществу возможность увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий.

В связи с изложенным, рассматриваемые действия расцениваются Комиссией как акт недобросовестной конкуренции со стороны ООО «ЖК ТИС».

Таким образом, недобросовестная конкуренция со стороны ООО «ЖК ТИС» выразилась в отказе передать всю техническую документацию на многоквартирный дом № 55 по ул. Полынковской г.Тамбова и иные связанные с управлением данным домом документы в ТСЖ «Надежда,5» для передачи их вновь выбранной управляющей организации ООО «УЖК «Содружество-С».

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.

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 о нарушении ООО «ЖК ТИС» запрета, установленного частью 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции при осуществлении управления многоквартирным домом № 55 по ул. Полынковской г.Тамбова.

Комиссия Тамбовского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьями 14, 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 «Жилищная компания Тамбовинвестсервис» 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 № 55 по ул. Полынковской г.Тамбова и иные, связанные с управлением данным домом документы, в ТСЖ «Надежда, 5».

2. Выдать ООО «Жилищная компания Тамбовинвестсервис» предписание о прекращении в срок **до 19 августа 2013 года** недобросовестной конкуренции, а именно:

- передать техническую документацию на многоквартирный дом № 55 по ул. Полынковской г.Тамбова и иные связанные с управлением данным домом документы в полном объеме уполномоченному представителю ТСЖ «Надежда, 5» (г.Тамбов, ул.Полынковская, 55).

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

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.