

**Ответчик:** ООО «Тамбовская  
Жилищная Компания»  
г. Тамбов, ул. Подвойского, 6

**Заявители:** Королев А.А.  
г. Тамбов, <...>

Председатель Совета  
многоквартирного дома  
Шаройко Г.П.  
г. Тамбов, <...>

**Заинтересованное лицо:** ООО «Тамбовский  
Жилищный Стандарт»  
г. Тамбов, ул. Державинская, 10А

## РЕШЕНИЕ № А4-16/13

Резолютивная часть решения объявлена 25 октября 2013 года

Решение в полном объеме изготовлено 8 ноября 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 управления,

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,

Козырева М.А. - ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов

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

в присутствии представителей:

- представитель ООО «Тамбовская Жилищная Компания» (далее - ООО «ТЖК») (доверенность от 22.10.2012 № 351а),

- представитель ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт» (доверенность от 01.08.2013 № Б/Н),

Шаройко Г.П. – председатель совета многоквартирного дома № <...> по ул. <...> г. Тамбова,

Кузнецов В.В. - член совета многоквартирного дома № <...> по ул. <...> г. Тамбова,

Говорова В.Г. - член совета многоквартирного дома № <...> по ул. <...> Тамбова,

Остроухов И.А. - член совета многоквартирного дома № <...> по ул. <...> Тамбова,

Алексеева Т.Р. – собственник квартиры многоквартирного дома № <...> по ул. <...> Тамбова

рассмотрев дело № А4-16/13 по признакам нарушения ООО «ТЖК» (ИНН 6829065709, адрес: 392000, 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 поступили заявления одного из собственников многоквартирного дома № <...> по ул. <...> г. Тамбова Королева А.А. и председателя совета многоквартирного дома № <...> по ул. <...> г. Тамбова Шаройко Г.П. (вх. от 01.10.2013 № 9708, 9709, от 03.10.2013 № 9839) с жалобой на действия ООО «Тамбовская Жилищная Компания» (далее – ООО «ТЖК») по отказу в передаче технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Тамбов, ул. <...>, д. <...>, вновь выбранной управляющей организации - ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт».

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

Председатель совета многоквартирного дома № <...> по ул. <...> г. Тамбова Шаройко Г.П. на рассмотрении дела пояснила, что 24 июня 2013 года состоялось общее собрание собственников помещений многоквартирного дома № <...> по ул. <...> г. Тамбова. На данном собрании собственники решили расторгнуть договор управления с ООО «ТЖК» и заключить такой договор с ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт». Договор был заключен 24 июня 2013 года. 29 июня 2013 года в адрес ООО «ТЖК» собственники направили уведомление о расторжении договора управления и о необходимости в срок до 31 августа 2013 года передачи технической и иной документации на дом в ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт». Однако, ООО «ТЖК» отказалось передавать документацию на многоквартирный дом. Действия ООО «ТЖК» ущемляют интересы собственников, и препятствует осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт».

Представитель ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт» на рассмотрении дела поддержал позицию председателя совета многоквартирного дома и сообщил, что до настоящего времени ООО «ТЖК» не передало техническую и иную документацию на рассматриваемый многоквартирный дом, в связи с этим ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт» не может приступить к управлению домом.

На рассмотрении дела представитель ответчика сообщил, что протокол общего собрания от 24.06.2013 является не легитимным. Так, согласно сообщению о проведении собрания, повестка дня состоит из 3 пунктов, а в протоколе указано 6 пунктов. В соответствии с пунктом 2 статьи 46 Жилищного Кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня собрания. Протокол предоставлен без решений собственников помещений многоквартирного дома по вопросам, поставленным на голосование. В связи с этим, ООО «ТЖК» не имело возможности убедиться, что решения приняты

большинством голосов собственниками помещений данного многоквартирного дома и собрание являлось правомочным. На основании изложенного техническая и иная документация не была передана вновь избранной компании.

Рассмотрев материалы дела, заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, Комиссия Тамбовского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства установила следующие фактические обстоятельства и пришла к следующим выводам.

Между собственниками помещений многоквартирного дома № <...> по ул. <...> г. Тамбова и ООО «ТЖК» 31.08.2011 заключен договор управления многоквартирным домом (далее – Договор).

Согласно пункту 8.1 Договора определено, что Договор считается заключенным со дня его подписания, то есть с 31.08.2011.

Срок действия договора определен в пункте 8.2 Договора и составляет 1 год.

Пунктом 8.3 Договора определено, что изменение и расторжение договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Пунктом 8.5 Договора установлено, что 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.

24.06.2013 на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома № <...> по ул. <...> г. Тамбова были приняты, в том числе следующие решения:

- расторгнуть договор управления домом с ООО «Тамбовская Жилищная компания»;

- выбрать в качестве управляющей организации и заключить с 31.08.2013 договор управления с ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт».

24.06.2013 между ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт» и собственниками помещений рассматриваемого многоквартирного дома был заключен договор №П191/12 управления многоквартирным домом.

На основании принятого решения на общем собрании собственников помещений данного многоквартирного дома и в срок, предусмотренный пунктом 8.5 Договора, собственниками помещений данного многоквартирного дома 29.06.2013 направили в адрес ООО «ТЖК» уведомление о расторжении договора управления многоквартирным домом и передаче технической и иной, связанной с управлением домом документации, новой управляющей организации - ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт».

Однако, ООО «ТЖК» в срок до 31.08.2013 не передало техническую и иную документацию на многоквартирный дом № <...> по ул. <...> г. Тамбова вновь выбранной управляющей компании – ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт», ответа на уведомление собственников помещений рассматриваемого многоквартирного дома не дало.

ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт» также обратилось в ООО «ТЖК» (исх. от 31.07.2013 № 1154) с просьбой передать всю имеющуюся техническую, бухгалтерскую и иную документацию на рассматриваемый многоквартирный дом.

28.08.2013 ООО «ТЖК» сообщило (исх. от 28.08.2013 № 317), что обращение ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт» не может быть удовлетворено по причине того, что протокол представлен без решений собственников помещений по вопросам, поставленным на голосовании. В связи с этим общее собрание собственников

помещений является не правомочным. Для решения указанного вопроса собственникам предложено представить протокол общего собрания собственников с приложенными решениями собственников помещений МКД № <...> по ул. <...>.

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.

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 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.**

Следует отметить, что на основании части 6 статьи 46 ЖК РФ решение, принятое общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований Кодекса, вправе обжаловать в суд собственник помещения в многоквартирном доме 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. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование этого собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Следовательно, законность решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, может быть проверена только в судебном порядке.

Как следует из материалов дела и пояснений собственников, решение общего собрания от 24.06.2013 до настоящего времени не оспорено в установленном ЖК РФ порядке.

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).

В силу части 3 статьи 450 Гражданского кодекса РФ в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым.

Пункт 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.

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.

В соответствии с пунктом 19 раздела 5 правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 установлено, что организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, **техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы**, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте «б» пункта 4 настоящих Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому

собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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»), а, с другой стороны, вытекают из решения о выборе «новой» управляющей организации (ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт»).

С учетом вышеизложенного, ООО «ТЖК» обязано было передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, собственникам либо в ООО «Тамбовский жилищный Стандарт», в разумный срок с учетом времени, необходимого для урегулирования отношений с ресурсоснабжающими организациями по данному дому, но не позднее **01.08.2013**.

При рассмотрении дела выявлено, что по результатам рассмотрения обращения председателя совета дома № <...> по ул. <...> г. Тамбова с жалобой на ООО «ТЖК» по отказу в передаче документации на дом, управление государственного жилищного надзора Тамбовской области выдало ООО «Тамбовская Жилищная Компания» предписание (исх. от 13.08.2013 № 01-10/1496) о передаче в срок до 13.09.2013 технической и иной документации на рассматриваемый многоквартирный дом. На момент рассмотрения настоящего дела указанное предписание не исполнено.

Таким образом, необоснованный отказ ООО «ТЖК» в передаче технической документации на многоквартирный дом № <...> по ул. <...> г. Тамбова препятствует деятельности ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт», так как общество не имеет возможности приступить к исполнению договорных обязательств.

ООО «ТЖК» и ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт» являются конкурирующими хозяйствующими субъектами на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами в г. Тамбове.

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.

В рассматриваемых действиях ООО «ТЖК» 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 путем отказа в передаче технической документации на многоквартирный дом № <...> по ул. <...> г. Тамбова после получения уведомления о расторжении договора и продолжения управления данным домом вопреки желанию собственников помещений;
- действия противоречат положениям Жилищного Кодекса РФ, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;
- действия причинили или могут причинить убытки хозяйствующему субъекту-конкуренту - ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт» с которым собственниками 24.06.2013 заключен 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 незаконных 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» не вправе препятствовать предпринимательской деятельности своего конкурента (ООО «Тамбовский жилищный Стандарт»), в данном случае безосновательно удерживать техническую и иную документацию на многоквартирный дом, принадлежащую его собственникам и без которой невозможно осуществлять управление домом.

В связи с изложенным Комиссия приходит к выводу, что действия ООО «ТЖК» по отказу в передаче технической и иной документации на многоквартирный дом № <...> по ул. <...> г. Тамбова вновь выбранной управляющей организации - ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт» и продолжению управлением домом вопреки волеизъявлению собственникам помещений данного многоквартирного дома, являются 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»,

#### **Р Е Ш И Л А:**

1. Признать общество с ограниченной ответственностью «Тамбовская Жилищная Компания» 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 № <...> по ул. <...> г. Тамбова и иные, связанные с управлением данным домом документы, в ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт» и продолжении управления домом вопреки волеизъявлению собственникам помещений данного многоквартирного дома.

2. Выдать ООО «Тамбовская Жилищная Компания» предписание о прекращении в срок до 15 ноября 2013 года недобросовестной конкуренции, а именно:

- передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом № <...> по ул. <...> г. Тамбова и иные связанные с управлением данным домом документы в полном объеме вновь выбранной управляющей организации ООО «Тамбовский Жилищный Стандарт» (г. Тамбов, ул. К. Маркса, д. 242).

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

М.А. Козырева

Е.Н. Дедова

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.