

**Ответчик:**

ООО УК «Диалог»  
393460, Тамбовская область,  
г. Уварово, ул. Базарная, д. 23 А

**Заявитель:**

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

**РЕШЕНИЕ № А4-17/13**

Резолютивная часть решения объявлена 19 ноября 2013 года  
Решение в полном объеме изготовлено 2 декабря 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:

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

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

в присутствии представителей:

<.....> – представитель ООО «Служба единого заказчика» (доверенность от 10.01.2013 № 1);

<.....> – представитель ООО УК «Диалог» (доверенность от 31.10.2013 № б/н);

рассмотрев дело № А4-17/13 по признакам нарушения ООО УК «Диалог» (ИНН 6830005373, адрес: 393460, Тамбовская обл., г. Уварово, ул. Базарная, д. 23 А) 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 «Служба Единого Заказчика» (г.Уварово) (вх. от 05.12.2012 № 12684) с жалобой на действия ООО УК «Диалог» по отказу в передаче технической документации на многоквартирный дом, расположенный по адресу: Тамбовская обл., г. Уварово, 1-ый микр., дом № 34, вновь выбранной управляющей организации - ООО «Служба Единого Заказчика» (далее-ООО – «СЕЗ»).

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

Представитель ООО «СЕЗ» на рассмотрении дела пояснил, что 14 июня 2012 года на общем собрании собственниками многоквартирного дома № 34, 1-ый микр. г. Уварово Тамбовской области было принято решение о расторжении договора управления с ООО УК «Диалог» и заключении договора с ООО «СЕЗ». 16 июля 2012 года собственниками помещений указанного дома был утвержден и заключен договор с ООО «СЕЗ», после чего направлено письмо в адрес ООО УК «Диалог» с просьбой передать техническую документацию. Однако на тот момент техническая документация передана не была, что нарушало интересы собственников, и препятствовало осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом ООО «СЕЗ».

Далее в декабре 2012 года собственниками было направлено исковое заявление в суд о признании решения собраний от 14.06.2012 и 16.07.2012 недействительными. Данное исковое заявление рассмотрено в Уваровском районном суде Тамбовской области и в удовлетворении исковых требований было отказано.

В начале сентября 2013 года также неоднократно направлялись письма в ООО УК «Диалог» с требованием передать техническую документацию на многоквартирный дом. Частично данные требования были выполнены. Были расторгнуты договоры с ресурсоснабжающими организациями и с ОГУП «Тамбовтеплоэнергоресурс». Но документация передана не в полном объеме. Не переданы технический паспорт на многоквартирный дом, а также карточки лицевых счетов.

Представитель ООО УК «Диалог» на рассмотрении дела пояснил, что 14 июня 2012 года и 16 июля 2012 года были проведены собрания собственников помещений многоквартирного дома № 34, 1-ый микр. г. Уварово Тамбовской области. После проведения этих собраний инициировались различные обращения жителей в правоохранительные органы с целью проверить законность решений данных собраний. В итоге было подано исковое заявление в Уваровский районный суд Тамбовской области о признании решений вышеуказанных собраний недействительными. ООО УК «Диалог» оказалось в такой ситуации, что оно не имело документов, подтверждающих легитимность собрания. Далее решения собраний обжаловались в суд, и, пока шел процесс по делу, ООО УК «Диалог» считало нецелесообразным передавать техническую документацию до вынесения решения суда. В настоящее время все имеющиеся документы переданы в ООО «СЕЗ». Сведения о регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания хранятся у подрядной организации ОГУП «Тамбовтеплоэнергоресурс» и могут быть переданы от предприятия в ООО «СЕЗ».

Представитель ООО УК «Диалог» ходатайствовал перед Комиссией о том, чтобы заслушали представителя ОГУП «Тамбовтеплоэнергоресурс» <.....> (без

доверенности) по вопросу ведения учета (регистрации) граждан по месту жительства (лицевых карточек).

Представитель ОГУП «Тамбовтеплоэнергоресурс» пояснил, что данная организация выступает как посредник между управляющей компанией, гражданами и органами УФМС. По договорам, заключенным с вышеназванными управляющими компаниями, у ОГУП «Тамбовтеплоэнергоресурс» нет обязанности ведения лицевых счетов. Лицевых счетов на бумажных носителях у организации нет. Вся информация содержится в единой электронной базе, в которой под индивидуальными номерами закреплены получатели услуг. Данная электронная база формируется из сведений, предоставленных управляющими компаниями. Поэтому передать лицевые карточки на бумажных носителях не представляется возможным. Однако, по запросу управляющей компании, ОГУП «Тамбовтеплоэнергоресурс» информацию из базы данных предоставить может.

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.Уварово, 1-ый микр., д. № 34 и ООО УК «Диалог» был заключен договор на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома № 3/1- 34/10 от 01.04.2010.

14 июня 2012 года собственниками помещений указанного многоквартирного дома было проведено внеочередное общее собрание собственников помещений (протокол № 1/34 от 14.06.2012) в форме очного голосования, в т.ч. по следующим вопросам: о расторжении договора на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома № 34 1-го микр. г. Уварово с ООО УК «Диалог» с 01.07.2012, о выборе иной управляющей организации – ООО «СЕЗ».

На данном собрании собственниками большинством голосов было принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом, заключенного с ООО УК «Диалог» 01.04.2010.

26.06.2012 собственник помещений многоквартирного дома <.....> направила письмо в адрес ООО УК «Диалог», в котором довела до сведения последнего, что общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 34 1-го микр. г. Уварово принято решение о расторжении с 01.07.2012 договора № 3/1-34/10 от 01.04.2010 на управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома (итоги голосования представлены на сайте [www.ooosez68.ucoz.ru](http://www.ooosez68.ucoz.ru)), а также просила подписать соглашение о расторжении вышеуказанного договора.

На письмо от 26.06.2012, направленное в адрес ООО УК «Диалог», собственники помещений многоквартирного дома получили ответ (исх. № 204 от 11.07.2012) о том, что вопрос о подписании соглашения о расторжении договора на управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества не может быть рассмотрен в связи с тем, что собственниками помещений не представлены документы общего собрания собственников о принятии решений о расторжении договора № 3/1-34.

16 июля 2012 года собственниками помещений указанного многоквартирного дома было проведено внеочередное общее собрание собственников помещений (протокол № 1\34-Д от 16.07.2012) в форме заочного голосования, на котором большинством голосов было принято решение о заключении договора управления,

содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома с ООО «СЕЗ».

16 июля 2012 года собственниками помещений многоквартирного дома № 34 1-го микр. г. Уварово был заключен договор № 1/34 на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома с ООО «СЕЗ».

Далее решения собраний собственников помещений многоквартирного дома № 34 1-го микр. г. Уварово от 14.06.2012 и 16.07.2012 были обжалованы собственниками помещений в судебном порядке в Уваровский районный суд. Однако суд в своем решении от 07.06.2013 иски о признании недействительными решений вышеуказанных собраний оставил без удовлетворения. На решение Уваровского районного суда от 07.06.2013 была подана апелляционная жалоба в Тамбовский областной суд, по итогам рассмотрения которой решение первой инстанции оставлено без изменения (Апелляционное определение от 28.08.2013), а апелляционная жалоба без удовлетворения.

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.

В соответствии с ч. 1 ст. 47 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Общие собрания проведены 14.06.2012 и 16.07.2012, наличие кворума, который в соответствии с частью 2 статьи 47 ЖК РФ определяется, исходя из общего количества проголосовавших собственников, передавших в установленном порядке свои письменно оформленные решения, имелось. 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.

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.

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 документация 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.

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

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 14.06.2012) договор на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома № 3/1-34/10 от 01.04.2010 с ООО УК «Диалог» следует считать расторгнутым с даты, определенной решением общего собрания, т.е. с **01.07.2012**.

Учитывая вышеизложенное, а также то, что ООО УК «Диалог» 26.06.2012 получило уведомление от собственников помещений о расторжении договора, общество обязано было передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, собственникам либо в ООО «СЕЗ» не позднее даты расторжения договора управления, определенной собранием - **01.07.2012**.

Однако, ООО УК «Диалог» игнорировало требования собственников помещений и в нарушение норм Жилищного Кодекса РФ не передало техническую и иную документацию на вышеуказанный многоквартирный дом.

Как следует из письменных пояснений (вх. от 30.10.2013 № 10688), ООО УК «Диалог» передало, а ООО «СЕЗ» приняло в управление многоквартирный дом № 34 1-го микр. г. Уварово Тамбовской области согласно акта приема-передачи многоквартирного дома в управление 30.08.2013. Также, в соответствии с актом приема-передачи технической документации от 31.10.2013, обществом были переданы в ООО «СЕЗ» следующие документы:

1) проект реконструкции общежития под жилой дом № 34, 1-го микр. г. Уварово, Тамбовской области, книга-1 пояснительная записка, исходные данные. Общеплощадочные чертежи;

2) проект реконструкции общежития под жилой дом № 34, 1-го микр. г. Уварово, Тамбовской области, книга-2 заключение о состоянии здания общежития, стадия «Техзаключение»;

3) проект реконструкции общежития под жилой дом № 34, 1-го микр. г. Уварово, Тамбовской области, книга-4, электротехническая часть;

4) проект на установку узла учета холодной воды в системе холодного водоснабжения, тепловой энергии и теплоносителя в системах отопления и горячего водоснабжения в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Тамбовская обл., г. Уварово, 1-ый микр., д. № 34;

5) паспорт на преобразователи расхода электромагнитные Мастер-Флоу заводской № 050001353;

6) паспорт на преобразователи расхода электромагнитные Мастер-Флоу заводской № 050024753;

7) паспорт на преобразователи расхода электромагнитные Мастер-Флоу заводской № 050022553;

8) паспорт на преобразователи расхода электромагнитные Мастер-Флоу заводской № 050028553;

9) паспорт на преобразователи расхода электромагнитные Мастер-Флоу заводской № 050027853;

10) паспорт на Комплект термопреобразователей сопротивления КТСП – н.3.1.02.02.3.3.22, заводской № 11775;

11) паспорт на Комплект термопреобразователей сопротивления КТСП – н.3.1.02.02.3.3.22, заводской № 14225;

12) акт обследования многоквартирного дома от 10 декабря 2-12 года;

13) акт приема в эксплуатацию узла учета № 7/29- по марке приборов учета ВКТ – 7 МФ МФ МФ – Х/В, Г/В, отопление, Х/В, ГВС подача, ГВС обратка;

14) акт приема в эксплуатацию узла учета № 7/29 - по марке приборов учета КТСП–Н МФ МФ КТСП-Н-ГВС, отопление подача, отопление обратка, отопление.

Кроме того, ООО УК «Диалог» внесены изменения в договоры с ресурсоснабжающими организациями посредством заключения дополнительных соглашений о прекращении обслуживания данного дома. С 1.09.2013 также внесены изменения в договор с ОГУП «Тамбовтеплоэнергоресурс» путем заключения дополнительного соглашения, по условиям которого с 1.09.2013 не будут производиться начисления жителям дома № 34 1-го микр. г. Уварово Тамбовской области за услуги по управлению, содержанию и ремонту.

ООО УК «Диалог» и ООО «СФЗ» являются конкурирующими хозяйствующими субъектами на рынке оказания услуг по управлению многоквартирными домами в г. Уварово, то есть, оказывают одинаковые услуги, приносящие им доход.

Продуктовыми границами рынка являются услуги по управлению многоквартирными домами, географическими границами – город Уварово.

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 УК «Диалог» по отказу в передаче технической и иной документации на многоквартирный дом создали ООО «СЕЗ» препятствия в осуществлении управления домом № 34 1-го микр. г. Уварово Тамбовской области. В частности, ООО «СЕЗ» не имело возможности до 30.08.2013 заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями и приступить к исполнению договорных обязательств в рамках заключенного договора управления.

При этом, ООО УК «Диалог» в период с 01.07.2012 по 30.08.2013 продолжало управлять многоквартирным домом и принимало платежи от жильцов дома № 34 1-го микр. г. Уварово Тамбовской области за услуги по управлению, содержанию и ремонту, чем получило преимущество в предпринимательской деятельности, поскольку самостоятельно определило превосходство над конкурентом - ООО «СЕЗ», которое обеспечило обществу возможность увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий.

ООО УК «Диалог», получив преимущество в предпринимательской деятельности (продолжая обслуживать многоквартирный дом № 34 1-го микр. г. Уварово Тамбовской области вопреки волеизъявлению его собственников), в противоречие обычаям делового оборота, требованиям жилищного законодательства своевременно не передавало техническую документацию на указанный многоквартирный дом в ООО «СЕЗ», чем допустило нарушение части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Таким образом, в рассматриваемых действиях ООО УК «Диалог» 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 № 34 1-го микр. г. Уварово Тамбовской области 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 «СЕЗ», которое собственники выбрали в качестве управляющей организации и заключили с ним 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 УК «Диалог» было не вправе препятствовать предпринимательской деятельности своего конкурента (ООО «СЕЗ»), 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 УК «Диалог» по отказу в передаче технической и иной документации на многоквартирный дом №34 1-го микр. г. Уварово Тамбовской области вновь выбранной управляющей организации - ООО «СЕЗ» и продолжению управлением домом вопреки волеизъявлению собственников помещений данного многоквартирного дома, являются недобросовестной конкуренцией на рынке управления многоквартирными домами г. Уварово, что запрещено частью 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Довод ООО «СЕЗ» о том, что на настоящий момент техническая и иная документация на многоквартирный дом не передана ответчиком в полном объеме, а именно не передан технический паспорт на дом, и не переданы документы учета (регистрации) граждан по месту жительства (лицевые карточки), не свидетельствует о недобросовестной конкуренции ООО УК «Диалог».

Комиссией Тамбовского УФАС России установлено, что ООО «СЕЗ», со своей стороны, приступило к выполнению условий договора на управление, содержание и ремонт общего имущества в отношении дома № 34 1-го микр. г. Уварово Тамбовской области, заключило договоры с ресурсоснабжающими организациями, с ОГУП «Тамбовтеплоэнергоресурс» в отношении рассматриваемого дома, следовательно у ООО «СЕЗ» отсутствуют препятствия в осуществлении своих управленческих функций.

Кроме того, при рассмотрении дела не установлено, что технический паспорт находился у ООО УК «Диалог». Согласно договору на управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома № 3/1-34/10

от 01.04.2010, технический паспорт не передан собственниками помещений в ООО УК «Диалог».

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 ООО УК «Диалог» 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 № 34 1-го микр. г. Уварово Тамбовской области и иные, связанные с управлением данным домом документы, в ООО «СЕЗ» и продолжении управления домом вопреки волеизъявлению собственников помещений данного многоквартирного дома.

2. Предписание не выдавать, в связи с передачей в настоящее время технической и иной документации на многоквартирный дом № 34 1-го микр. г. Уварово Тамбовской области.

Председатель Комиссии

Е.А. Гречишникова

Члены Комиссии:

С.В. Мазаева

Н.Н. Колодина

Е.М. Вислобокова

М.А. Козырева

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