

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ

ПО ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

625048, г. Тюмень, ул. Холодильная, 58а тел. 50-31-55

### Р Е Ш Е Н И Е

город Тюмень Дело № К13/77

Резолютивная часть решения объявлена 17 декабря 2013 г.

Решение изготовлено в полном объеме 30 декабря 2013 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии

И.В. Поткина – заместитель руководителя-начальник отдела контроля за соблюдением законодательства,

Члены Комиссии:

Д.А. Полухин – заместитель начальника отдела контроля за соблюдением законодательства,

Е.Н. Огнева – ведущий специалист-эксперт отдела контроля за соблюдением законодательства,

при участии представителей:

от заявителя – Журба Г.П. на основании протокола общего собрания от 10.03.2011 №1/11,

от ответчика – Левин-Требуков А.В. по доверенности от 14.06.2013,

рассмотрев дело № К13/77, возбужденное по признакам нарушения ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

**У С Т А Н О В И Л А:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области поступило заявление ООО «Управляющая компания «Базис» (далее – заявитель, УК «Базис») на действия ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» (далее – ответчик, ТСЖ).

В заявлении указывается, что согласно протоколу № 1 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 146 по улице 30 лет Победы города Тюмени, проведенного в форме заочного голосования от 01.05.2011, на данном собрании большинством голосов были приняты, в частности, решения о выходе из состава ТСЖ, утверждении управляющей компании, с которой надлежит заключить договор управления многоквартирным домом – ООО «Управляющая компания «Базис», утверждении проекта договора управления и заключении договора управления с УК «Базис» с 16 мая 2011 года, поручении Журбе Г.Н. принять техническую документацию на многоквартирный жилой дом № 146 по улице 30 лет Победы.

Заявитель письмами от 03.06.2011, от 14.06.2011 и от 13.07.2011 уведомил ТСЖ о принятых собственниками помещений многоквартирного дома решениях на общем собрании собственников и о необходимости передать техническую документацию и иные связанные с управлением этим домом документы. Однако в установленный срок ТСЖ соответствующие документы, которые были необходимы УК «Базис» для надлежащего управления многоквартирным домом, переданы не были. Только в октябре 2012 года по требованию Службы судебных приставов техническая и иная документация на дом № 146 была передана заявителю.

Несмотря на это, в настоящее время ТСЖ препятствует доступу УК «Базис» в технические помещения жилого дома № 146 (подвальное помещение, лифтовые, электрощитовая и др.), в связи с чем заявитель не имеет возможности надлежащим образом осуществлять управление этим домом.

По мнению заявителя, действия ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» направлены на устранение конкуренции на рынке управления многоквартирными домами, противоречат законодательству, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, причиняют убытки УК «Базис», ущемляют права и законные интересы собственников помещений многоквартирного дома № 146, содержат признаки нарушения ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции».

На основании изложенного, заявитель просит обязать ТСЖ устранить нарушения Федерального закона «О защите конкуренции».

Приказом Тюменского УФАС России от 01.07.2013 № 313 возбуждено дело № К13/77 по признакам нарушения ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

В ходе рассмотрения дела представитель заявителя свои требования поддержала по основаниям, изложенным в заявлении.

Представитель ответчика пояснил, что задержка в передаче УК «Базис» технической и иной документации была связана с рассмотрением арбитражным судом заявления УК «Базис» к ТСЖ о передаче технической и иной документации на дом 146 по ул. 30 лет Победы в г.Тюмени. После вступления в законную силу решения суда, выдачи исполнительного листа и возбуждения исполнительного производства вся техническая и иная документация на многоквартирный дом № 146 по ул. 30 лет Победы г.Тюмени была передана УК «Базис».

По вопросу препятствования доступу УК «Базис» в технические помещения многоквартирного дома № 146 по ул. 30 лет Победы г.Тюмени представитель ТСЖ пояснил, что данный вопрос рассматривается в настоящее время арбитражными судами. Как только решение суда вступит в законную силу и будет выдан исполнительный лист, ТСЖ будет вынуждено его исполнить.

**Исследовав материалы дела, заслушав пояснения и доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия пришла к следующим выводам.**

1. Комиссией установлено, что ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» (Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 30 лет Победы, 148) осуществляет на территории г. Тюмени деятельность по управлению многоквартирными домами, деятельность по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов. Это следует из устава ТСЖ, а также их содержания заключаемых ТСЖ с собственниками помещений многоквартирных домов договоров. На момент рассмотрения дела в управлении ТСЖ находились многоквартирные дома по адресам ул. 30 лет Победы, 148, ул. 30 лет Победы, 148 корпус 1, ул. 30 лет Победы, 148 корпус 2, ул. 30 лет Победы, 148 корпус 3, ул. Народная, 4.

ООО «Управляющая компания «Базис» (Тюменская обл., г. Тюмень, ул. 30 лет Победы, 146), также как и ТСЖ «Кондоминиум-Восточный», осуществляет на территории г. Тюмени деятельность по управлению многоквартирными домами, деятельность по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов.

Таким образом, ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» и ООО «Управляющая компания «Базис» осуществляют свою хозяйственную деятельность на одном товарном рынке, в одних географических и продуктовых границах, следовательно, заявитель и ответчик по делу на рынке услуг по управлению многоквартирными домами, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов являются между собой конкурентами.

2. Согласно части 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в том числе и выбор способа управления многоквартирным домом (пункт 4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии частями 2, 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией.

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 собственников помещения в многоквартирном доме.

На основании части 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Частью 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания.

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания (часть 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация за тридцать 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 таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Таким образом, по смыслу приведенных норм Жилищного кодекса РФ изменение собственниками способа управления многоквартирным домом является основанием для прекращения ранее заключенного договора управления таким домом. При этом управляющая организация за тридцать 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.

Как установлено материалами дела, 1 мая 2011 года собственники помещений многоквартирного дома № 146 по улице 30 лет Победы провели общее собрание, на котором большинством голосов были приняты, в частности, решения о выходе из состава ТСЖ «Кондоминиум-Восточный», утверждении управляющей компании, с которой надлежит заключить договор управления - ООО «Управляющая компания «Базис», утверждении проекта договора управления многоквартирным домом и заключении договора управления с заявителем с 16 мая 2011 года, поручении Журбе Г.Н. принять техническую документацию на многоквартирный жилой дом № 146 по улице 30 лет Победы. Решения зафиксированы протоколом № 1 от 01.05.2011.

Законность решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу г. Тюмень, ул. 30 лет Победы, 146 (протокол от 01.05.2011 № 1) была проверена и подтверждена решением Ленинского районного суда г. Тюмени от 28.03.2012, оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Тюменского областного суда от 04.06.2012.

03.06.2011 заявитель известил ответчика о принятых общим собранием собственников помещений многоквартирного дома № 146 по улице 30 лет Победы решениях, а также предложил в течении тридцати дней передать заявителю всю техническую документацию по данному дому.

14.06.2011 заявитель направил ответчику дополнительные документы, связанные с проведением вышеуказанного собрания.

13.07.2011 заявитель повторно обратился к ответчику с требованием о передаче документации, которое ответчиком оставлено без удовлетворения.

Поскольку ответчик технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом № 146 по улице 30 лет Победы не передал, заявитель обратился в арбитражный суд с иском.

Решением Арбитражного суда Тюменской области от 09.11.2011, оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 21.02.2012 и постановлением Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 08.06.2012 по делу № А70-7533/2011, исковые требования УК «Базис» удовлетворены, на ТСЖ возложена обязанность передать УК «Базис» надлежащим образом оформленную техническую и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом № 146 по ул. 30 лет Победы г. Тюмени.

Таким образом, факт не предоставления ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» УК «Базис» технической и иной документации на многоквартирный жилой дом № 146 по ул. 30 лет Победы г. Тюмени установлен вступившим в законную силу решением арбитражного суда.

06.03.2012 Арбитражным судом Тюменской области был выдан Исполнительный лист, а 20.03.2012 Межрайонным отделом по особым исполнительным производствам Управления Федеральной службы судебных приставов Тюменской области было возбуждено исполнительное производство.

23.10.2012 между ТСЖ и УК «Базис» при участии судебного пристава-исполнителя был составлен акт приема-передачи технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным жилым домом № 146 по ул. 30 лет Победы г. Тюмени.

Таким образом, противоправные действия ТСЖ в части не предоставления УК «Базис» технической и иной документации на многоквартирный жилой дом № 146 по ул. 30 лет Победы г. Тюмени продолжались в период с 01.05.2011 до 23.10.2012.

3. Заявителем также указывается, что одновременно с не предоставлением технической и иной документации сотрудники ТСЖ препятствуют доступу УК «Базис» в технические помещения многоквартирного жилого дома № 146 по ул. 30 лет Победы г. Тюмени (подвальное помещение, лифтовые, электрощитовая и др.). Указанные обстоятельства не позволяют УК «Базис» приступить к исполнению своих обязанностей по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома.

В соответствии с частью 1 статьи 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Согласно ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

В силу ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [пункте 6 части 2 статьи 153](consultantplus://offline/ref=1061C4FAE6D5138EEB3F04DF8A090F5D675DBEB6E0DB1D5ABA9627B99AF72AF763F945CA3FAA8359k226E) настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](consultantplus://offline/ref=1061C4FAE6D5138EEB3F04DF8A090F5D675DBEB6E0DB1D5ABA9627B99AF72AF763F945CA3FAA8252k220E) настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Исходя из перечисленных норм права, общее имущество в многоквартирном доме (лифты, лифтовые, чердаки, технические подвалы и др.) принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности. Собственники помещений в многоквартирном доме передают в управление общее имущество в многоквартирном доме управляющей организации, которая, в свою очередь, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Таким образом, для надлежащего исполнения управляющей организацией своих обязанностей, предусмотренных договором управления, управляющая организация должна иметь неограниченный доступ к общему имуществу собственников многоквартирного дома, включая доступ во все технические помещения дома.

Как уже указывалось, 1 мая 2011 года собственники помещений многоквартирного дома № 146 по улице 30 лет Победы провели общее собрание, на котором приняли решение о выходе из состава ТСЖ «Кондоминиум-Восточный», утверждении управляющей компании, с которой надлежит заключить договор управления - ООО «Управляющая компания «Базис», утверждении проекта договора управления многоквартирным домом и заключении договора управления с заявителем.

В соответствии с п. 1.2 договора управления многоквартирным домом от 16.05.2011, заключенного между собственниками жилых помещений многоквартирного дома № 146 по ул. 30 лет Победы в г. Тюмени и ООО «УК «Базис», управление многоквартирным домом включает в себя обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и пользования нежилыми помещениями собственниками нежилых помещений; надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; обеспечение реализации решения вопросов пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме; обеспечение предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимися жилыми и нежилыми помещениями в соответствии в порядке, установленном настоящим договором.

Таким образом, поскольку УК «Базис» является законно избранной управляющей организацией для управления многоквартирным домом № 146 по ул. 30 лет Победы в г. Тюмени, в целях надлежащего исполнения своих обязанностей, предусмотренных договором управления от 16.05.2011, УК «Базис» должна иметь неограниченный доступ к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома, включая доступ во все технические помещения дома. В противном случае УК «Базис» не сможет исполнить свои обязательства перед собственниками помещений многоквартирного дома № 146 по ул. 30 лет Победы в г. Тюмени.

Факт препятствования со стороны ТСЖ доступу УК «Базис» в технические помещения многоквартирного дома № 146 по ул. 30 лет Победы в г. Тюмени установлен вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Тюменской области от 29.04.2013 по делу № А70-1954/2013.

В материалы дела представителем ответчика представлена копия протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Тюмень, ул. 30 лет Победы, 146, проведенного в форме очного голосования от 10.08.2013. Согласно этому протоколу общее собрание собственников приняло решение о выходе из состава ООО «УК Базис» и о выборе способа управления многоквартирным домом – товарищество собственников жилья «Кондоминиум-Восточный».

Поскольку на момент рассмотрения настоящего дела сведений об обжаловании в установленном порядке и признании незаконным указанного протокола не имеется, у Комиссии отсутствуют правовые основания считать указанный протокол недействительным.

В связи с тем, что на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Тюмень, ул. 30 лет Победы, 146, было принято решение о выходе из состава ООО «УК Базис» и о заключении с 10.08.2013 договора на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома с ТСЖ «Кондоминиум-Восточный», Комиссия считает, что противоправные действия ТСЖ в части препятствования доступу УК «Базис» в технические помещения многоквартирного жилого дома № 146 по ул. 30 лет Победы г. Тюмени продолжались в период с 01.05.2011 до 10.08.2013.

4. Территориальный орган Федеральной антимонопольной службы осуществляет функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства в сфере конкуренции на товарных рынках.

В соответствии с ч. 1 ст. 1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) настоящий Федеральный закон определяет организационные и правовые основы защиты конкуренции, в том числе предупреждения и пресечения монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

Целями настоящего Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции определено, что конкуренция – это 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.

Пунктом 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции установлено, что недобросовестная конкуренция – любые действия хозяйствующих субъектов, 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.

Частью 1 ст. 14 Закона о защите конкуренции установлен запрет на недобросовестную конкуренцию.

В соответствии с пунктом 16.1 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 N 11 «О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» в [статье 14](consultantplus://offline/ref=C014AE08E6D9F81F85710BEBB001FDC085A5CD5FF2ACEC5770AE090F45A3196B3E876F14246098C0YAQAE) Закона о защите конкуренции приведен открытый перечень действий, являющихся недобросовестной конкуренцией.

При этом при анализе вопроса о том, является ли конкретное совершенное лицом действие актом недобросовестной конкуренции, подлежат учету не только указанные законоположения, но и положения [статьи 10bis](consultantplus://offline/ref=C014AE08E6D9F81F85710BEBB001FDC081A1C85EF8FDBB5521FB070A4DF3517B70C262152566Y9Q9E) Парижской конвенции по охране промышленной собственности, в силу которых актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

В соответствии с п. 5 ст. 4 Закона о защите конкуренции хозяйствующий субъект - коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, ХМАО и ЯНАО как некоммерческая организация (свидетельство от 06.09.2007).

В материалах дела имеются налоговые декларации по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, подаваемые ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» в налоговые органы за 2011, 2012 отчетные периоды. Согласно указанным налоговым декларациям ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» в 2011 и 2012 годах получило доходы в сумме 20 729 003 руб. и 20 314 538 руб. соответственно.

Таким образом, ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» в понятии Закона о защите конкуренции является хозяйствующим субъектом.

Комиссия считает, что действия ТСЖ «Кондоминиум-Восточный», выразившиеся в не предоставлении ООО УК «Базис» в период с 01.05.2011 до 23.10.2012 технической и иной документации на дом № 146 по улице 30 лет Победы, а также в препятствовании доступу ООО УК «Базис» в технические помещения указанного многоквартирного дома в период с 01.05.2011 до 10.08.2013 (далее также - рассматриваемые действия), являются актом недобросовестной конкуренции в связи со следующим.

Как уже указывалось выше, ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» и ООО «Управляющая компания «Базис» на товарном рынке услуг по управлению многоквартирными домами, по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов являются конкурентами.

Рассматриваемые действия ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» создали ООО «Управляющая компания «Базис» препятствия в осуществлении управления многоквартирным домом № 146 по улице 30 лет Победы г.Тюмени, в частности, УК «Базис» не имело возможности своевременно заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями и приступить к исполнению обязательств по управлению многоквартирным домом в рамках заключенного договора управления.

При этом, ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» в период с 01.05.2011 по 01.05.2013 продолжало принимать от жильцов дома № 146 по улице 30 лет Победы г.Тюмени платежи за содержание общего имущества, чем получило преимущество в предпринимательской деятельности, поскольку самостоятельно определило превосходство над конкурентом - УК «Базис», которое обеспечило ТСЖ возможность увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий.

ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» недобросовестно, получив преимущество в предпринимательской деятельности (продолжая обслуживать многоквартирный дом № 146 по улице 30 лет Победы г.Тюмени вопреки волеизъявлению его собственников), в противоречие обычаям делового оборота, требованиям жилищного законодательства своевременно не передавало техническую и иную документацию на многоквартирный дом № 146 по улице 30 лет Победы г.Тюмени в УК «Базис», препятствовало доступу ООО УК «Базис» в технические помещения указанного многоквартирного дома, чем допустило нарушение части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Материалами дела установлено, что в результате рассматриваемых действий ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» ООО «Управляющая компания «Базис» понесло убытки в виде упущенной выгоды в размере 2 341 899 рублей.

5. В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 48 Закона о защите конкуренции Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае добровольного устранения нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение.

В связи с тем, что 23.10.2012 техническая и иная документация на многоквартирный дом № 146 по ул. 30 лет Победы г. Тюмени была передана со стороны ТСЖ в распоряжение УК «Базис», Комиссия считает, что в данной части дело подлежит прекращению в связи с добровольным устранением ответчиком нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 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

**Р Е Ш И Л А:**

1. Признать в действиях ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» нарушение части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся в не предоставлении ООО «Управляющая компания «Базис» в период с 01.05.2011 до 23.10.2012 технической и иной документации на дом № 146 по улице 30 лет Победы г.Тюмени, а также в препятствовании доступу ООО «Управляющая компания «Базис» в технические помещения указанного многоквартирного дома в период с 01.05.2011 до 10.08.2013.

2. Рассмотрение дела № К13/77 в отношении ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» в части не предоставления ТСЖ «Кондоминиум-Восточный» ООО «Управляющая компания «Базис» в период с 01.05.2011 до 23.10.2012 технической и иной документации на дом № 146 по улице 30 лет Победы г.Тюмени прекратить в связи с добровольным устранением ответчиком нарушения антимонопольного законодательства и его последствий.

Председатель Комиссии И.В. Поткина

Члены Комиссии: Д.А. Полухин

Е.Н. Огнева

Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.