

Руководителю

ООО «Регион – Кадастр»

---

*(с уведомлением о вручении)*

**Копия для сведения:**

Руководителю

Филиала АО «Ростехинвентаризация  
- Федеральное БТИ» по Центральному  
федеральному округу

---

## **ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 03-25/-2020**

**О ПРЕКРАЩЕНИИ ДЕЙСТВИЙ, КОТОРЫЕ СОДЕРЖАТ ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ**

**АНТИМОНОПОЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

Курским УФАС России установлено наличие в действиях ООО «Регион – Кадастр» ( ) признаков нарушения ст. 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - ФЗ «О защите конкуренции») – недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждения.

20.07.2020г. в адрес Курского УФАС России поступило заявление АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», в лице Филиала АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Центральному федеральному округу, а также 29.07.2020г. поступило заявление Филиала АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Центральному федеральному округу (далее - БТИ), переданное из прокуратуры Курской области, о недобросовестной конкуренции со стороны ООО «Регион –Кадастр» в форме введения в заблуждение, выразившейся в осуществлении

ООО «Регион –Кадастр» деятельности по проведению технической инвентаризации, с изготовлением технического паспорта на жилое помещение (жилой дом по адресу:"...").

В ходе рассмотрения указанного заявления Курским УФАС России проанализирована документированная информация: технический паспорт на жилой дом, объект индивидуального жилищного строительства, адрес объекта: "...", письменные пояснения и документы, представленные БТИ, письменные пояснения и документы ООО «Регион –Кадастр», представленные на запрос управления, а также нормативно-правовая база, регулирующая государственный учет жилищного фонда в Российской Федерации, и установлено следующее.

15.05.2020г. ООО «Регион Кадастр» был изготовлен технический паспорт на жилой дом, объект индивидуального жилищного строительства, по адресу: "...".

В соответствии с частью 8 статьи 47 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» впредь до приведения законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, в соответствие с настоящим Федеральным законом указанные законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящему Федеральному закону или издаваемым в соответствии с ним иным нормативным правовым актам Российской Федерации. При этом нормативные правовые акты в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства применяются до 1 января 2013 года.

Согласно ч. 4 ст.19 Жилищного Кодекса РФ (ЖК РФ) жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

Частью 5 статьи 19 ЖК РФ предусмотрено, что государственный **учет жилищного фонда** наряду с иными формами его учета **должен предусматривать проведение технического учета жилищного фонда**, в том числе его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (**с оформлением технических паспортов жилых помещений** - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям).

Постановлением Правительства РФ 18.11.2013 г. № 1038 «О министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации» принятие порядка государственного учета жилищного фонда отнесено к сфере деятельности Минстроя России. Такой порядок указанным органом не принят.

В настоящее время продолжает действовать Положение о государственном учете жилищного фонда в РФ, утв. постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 г. № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» (далее - Положение), в части непротиворечащий законодательству РФ, пунктом 3 которого прямо предусмотрено, что **технический учет жилищного фонда**, составляющий основу государственного жилищного фонда, осуществляемый в порядке, установленном нормативными правовыми актами в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, **возлагается на**

**специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации - унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро (далее именуются - БТИ).**

На основании п.4 Положения, БТИ осуществляют технический учет жилищного фонда в городских и сельских поселениях независимо от его принадлежности, заполняют и представляют формы федерального государственного статистического наблюдения за жилищным фондом в территориальные органы государственной статистики.

В соответствии с п. 7 Положения, **в целях государственного учета жилищного фонда БТИ осуществляют:**

**техническую инвентаризацию жилищного фонда;**

оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения;

информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

Согласно п. 14 Положения, **учетно-техническая, оценочная и правоустанавливающая документация жилищного фонда, включая технические паспорта, регистрационные книги, копии зарегистрированных документов, сформированные в инвентарные дела и иные инвентаризационные документы, хранятся в архиве БТИ,** а также в объединенном архиве Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Архивы БТИ относятся к государственному архивному фонду Российской Федерации и являются федеральной собственностью, находящейся в пользовании субъектов Российской Федерации.

**Технический паспорт является результатом проведения технической инвентаризации для постановки объекта на технический учет,** в целях осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение, при проведении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, определения технических характеристик и состояния объекта, расчета аренды помещений, оформления наследства, выдела доли и т.п.

Письмом Министерства экономического развития РФ от 22.05.2013 г. № Д23а-2365 разъяснено, что до установления порядка осуществления государственного учета жилищного фонда в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и признания утратившим силу Постановления № 1301, **специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации для целей учета жилищного фонда вправе осуществлять техническую инвентаризацию объектов, относящихся к жилищному фонду, и выдачу технических паспортов на объекты жилищного фонда.**

Процедура проведения технической инвентаризации объектов жилищного фонда установлена Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя Российской Федерации от 04.08.1998 г. № 37.

Указанной Инструкцией № 37 установлены **формы технических паспортов**

домовладения, здания (строения), жилого помещения (квартиры).

Кроме того, Приказом Минэкономразвития России от 17.08.2006 № 244 «Об утверждении формы технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства и порядка его оформления организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества» утверждены: форма технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства (Приложение №1); порядок оформления технического паспорта объекта индивидуального жилищного строительства организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества (Приложение №2).

Следовательно, помимо государственного кадастрового учета недвижимого имущества, в том числе жилых и нежилых помещений, осуществляемого в рамках ФЗ «О кадастровой деятельности», государство в лице уполномоченных органов ведет государственный учет жилищного фонда в соответствии со статьей 19 ЖК РФ.

Возможность осуществления учета жилищного фонда и выдача технических паспортов иными хозяйствующими субъектами вышеуказанными нормативными правовыми актами не предусмотрена.

Частью 4 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - ФЗ «О кадастровой деятельности») установлено, что кадастровой деятельностью является выполнение кадастровым инженером в отношении недвижимого имущества в соответствии с требованиями, установленными Законом о кадастровой деятельности, работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы), и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях. Специальным правом на осуществление кадастровой деятельности обладает лицо, указанное в статье 29 настоящего Федерального закона (далее - кадастровый инженер).

В соответствии с ч.1 ст. 29 ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Результатом кадастровых работ в соответствии со ст. 37 ФЗ «О кадастровой деятельности» является межевой план, технический план или акт обследования.

В числе документов, составляемых кадастровым инженером по результатам осуществления им кадастровой деятельности, технический паспорт не указан.

Согласно статьям 32 и 33 ФЗ «О кадастровой деятельности» кадастровый инженер может выбрать формы организации своей кадастровой деятельности в качестве индивидуального предпринимателя или в качестве работника юридического лица на основании трудового договора с таким юридическим лицом (ст. 31 Закона).

В соответствии со статьей 37 ФЗ «О кадастровой деятельности», результатом кадастровых работ кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя, указанного в статье 32 настоящего Федерального закона, или работника юридического лица, указанного в статье 33 настоящего Федерального закона, является межевой план, технический план или акт обследования.

Учитывая изложенное, кадастровый инженер – индивидуальный предприниматель или общество с ограниченной ответственностью в рамках действующего

законодательства не наделены полномочиями на осуществление работ по технической инвентаризации объектов, относящихся к жилищному фонду, и на выдачу технических паспортов на объекты жилищного фонда.

Исходя из вышеуказанных норм, письма Минэкономразвития, в настоящее время деятельность по изготовлению технических паспортов вправе осуществлять только специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро – БТИ.

В соответствии с прогнозным планом приватизации федерального имущества на 2014-2016 годы, утвержденным распоряжениями Правительства Российской Федерации от 01.07.2013 N 1111-р, ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» в результате акционирования преобразовано в АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ».

05.10.2016г. АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» зарегистрировано в качестве юридического лица, учредителем и единственным акционером АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» является Российская Федерация.

Таким образом, АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» в соответствии с п.3 Положения № 1301, относится к числу специализированных государственных и муниципальных организаций технического учета, уполномоченных на подготовку технических паспортов.

Филиал АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Центральному федеральному округу является обособленным подразделением АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» и имеет на территории Курской области - Курское отделение Филиала АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Центральному федеральному округу, который расположен по адресу: 305004, г. Курск, ул. Садовая, д. 12.

Курским УФАС России установлено, что 15.05.2020г. ООО «Регион – Кадастр» (кадастровым инженером "...") был изготовлен технический паспорт на жилой дом, объект индивидуального жилищного строительства, расположенный по адресу "...", по форме приложения №1, утвержденной Приказом Минэкономразвития России от 17.08.2006 № 244.

При этом ООО «Регион –Кадастр», в отличии от АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», не является специализированной государственной или муниципальной организацией, следовательно, не может осуществлять деятельность по технической инвентаризации объектов жилого фонда с выдачей технических паспортов.

Осуществляя деятельность по изготовлению технических паспортов на объекты, относящиеся к жилищному фонду, предлагая свои услуги потребителям, ООО «Регион – Кадастр» распространяет ложную информацию о правомерности ее осуществления, вводя в заблуждение потребителей указанных услуг, что является недобросовестной конкуренцией.

Данный вывод основан на следующих положениях законодательства.

В соответствии с ч. 2 ст. 34 Конституции РФ **не допускается экономическая**

## **деятельность, направленная на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.**

В соответствии со статьей 4 ФЗ «О защите конкуренции»:

- **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;

- **товар** - объект гражданских прав (в том числе **работа, услуга**, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот;

- **недобросовестная конкуренция** - любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству РФ, 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;

- **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.

- **потребитель** - юридическое лицо или физическое лицо, приобретающие товар, услугу.

Согласно выписки из Единого государственного реестра юридических лиц (далее - ЕГРЮЛ) ФНС России в отношении АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», основным видом деятельности общества, является кадастровая деятельность (ОКВЭД 71.12.7). АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» является коммерческой организацией – хозяйственным обществом осуществляющим предпринимательскую деятельность в области кадастровой деятельности. Следовательно, согласно ст.4 ФЗ «О защите конкуренции» **АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» является хозяйствующим субъектом.**

Согласно выписки из ЕГРЮЛ ФНС России в отношении ООО «Регион – Кадастр», основным видом деятельности общества, является кадастровая деятельность (ОКВЭД 71.12.7). ООО «Регион – Кадастр» является коммерческой организацией – хозяйственным обществом осуществляющим предпринимательскую деятельность в области кадастровой деятельности. Следовательно, согласно ст.4 ФЗ «О защите конкуренции» **ООО «Регион – Кадастр» является хозяйствующим субъектом.**

Таким образом, Курским УФАС России установлено, что АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» в лице Курского отделения филиала АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Центральному федеральному округу, ООО «Регион – Кадастр», являются хозяйствующими субъектами-конкурентами на рынке оказания услуг в области кадастровой деятельности.

Кроме того, Курским УФАС установлено, что на территории г. Курска и Курской области, помимо указанных лиц, осуществляют услуги в области кадастровой

деятельности более "..." хозяйствующих субъектов (организаций и индивидуальных предпринимателей), 221 кадастровый инженер, которые осуществляют предоставление услуг (работ) по кадастровой деятельности. Указанные хозяйствующие субъекты и кадастровые инженеры являются **конкурентами** АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» и ООО «Регион-Кадастр» и состязаются между собой и с АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», ООО «Регион-Кадастр» за привлечение потребителей услуг с целью получения прибыли на рынке оказания услуг по кадастровой деятельности.

**В силу ст.14.2 ФЗ «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение, в том числе в отношении:**

- 1) качества и потребительских свойств товара, предлагаемого к продаже, назначения такого товара, способов и условий его изготовления или применения, результатов, ожидаемых от использования такого товара, его пригодности для определенных целей;
- 2) количества товара, предлагаемого к продаже, наличия такого товара на рынке, возможности его приобретения на определенных условиях, фактического размера спроса на такой товар;
- 3) места производства товара, предлагаемого к продаже, изготовителя такого товара, гарантийных обязательств продавца или изготовителя;
- 4) условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара.

Введение в заблуждение имеет своей целью привлечение внимания к своим услугам (товарам) путем распространения неполной, искаженной информации и привлечение большого числа потребителей. Такие действия направлены на повышение спроса потребителей на свои услуги (товары), что может привести к оттоку потребителей от добросовестных конкурентов, и может причинить им убытки в виде упущенной выгоды.

Согласно статьи 10 bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности **актом недобросовестной конкуренции считается** всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленности и торговых делах. В частности, подлежат запрету указания или утверждения, использование которых при осуществлении коммерческой деятельности может ввести общественность в заблуждение относительно характера, способа изготовления, свойств, пригодности к применению или количества товаров.

Осуществляя деятельность по изготовлению технических паспортов на объекты, относящиеся к жилищному фонду, предлагая свои услуги потребителям, ООО «Регион – Кадастр» распространяет ложную информацию о правомерности ее осуществления, вводя в заблуждение потребителей указанных услуг, что в свою очередь может причинить убытки не только его конкуренту - АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» в лице Филиала АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по ЦФО, иным участникам указанного рынка, которые не распространяют ложной информации, но и потребителям данных услуг.

Из письменных пояснений, представленных АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Центральному федеральному округу следует, что на момент составления (15.05.2020г.) ООО «Регион – Кадастр» технического паспорта на жилой дом, объект

индивидуального жилищного строительства (расположенный по адресу: "...") убытки АО «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» по Центральному федеральному округу в виде упущенной выгоды составили "... руб. "... коп.

Согласно ч.2 ст.15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а 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 силу прямого указания нормы п.9 ст.4 ФЗ «О защите конкуренции», для признания действий хозяйствующего субъекта недобросовестной конкуренцией достаточно одной лишь возможности наступления перечисленных в законе последствий и доказательств реального ущерба не требуется.

Таким образом, осуществляя деятельность по изготовлению технических паспортов на объекты, относящиеся к жилищному фонду, предлагая свои услуги потребителям, ООО «Регион - Кадастр» распространяет ложную информацию о правомерности ее осуществления, вводя в заблуждение потребителей указанных услуг, что в свою очередь может причинить убытки добросовестным конкурентам в виде недополученных доходов (упущенной выгоды).

Кроме того, такие действия противоречат принципам справедливости, добросовестности и разумности.

**Таким образом, антимонопольным органом установлены в действиях ООО «Регион - Кадастр» все квалифицирующие признаки недобросовестной конкуренции в форме введения в заблуждение, предусмотренные п.9 ст.4, ст. 14.2 ФЗ «О защите конкуренции».**

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 39.1 ФЗ «О защите конкуренции», в случае выявления признаков нарушения ст. 14.2 ФЗ «О защите конкуренции», в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, **антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.**

В этой связи Курское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»

## **ПРЕДУПРЕЖДАЕТ**

**ООО «Регион - Кадастр» ("...") о необходимости прекращения действий, которые**



**содержат признаки нарушения ст. 14.2 Федерального закона от 26.07.06 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение), и о необходимости принятия мер по устранению последствий нарушения путем:**

- прекращения ООО «Регион – Кадастр» деятельности по изготовлению технических паспортов на объекты жилого фонда;
- прекращения распространения в любой форме, любым способом информации (сведений) о допустимости (возможности) осуществления ООО «Регион – Кадастр» деятельности по изготовлению технических паспортов на объекты жилого фонда.

**Срок выполнения настоящего предупреждения – 10 дней со дня получения ООО «Регион – Кадастр» настоящего предупреждения.**

В соответствии с ч. 6 ст. 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» **копии документов, подтверждающих выполнение предупреждения, в течение трех дней** со дня окончания срока, установленного для его выполнения, должны быть представлены в Курское УФАС России.

Отсутствие в Курском УФАС России документов, подтверждающих исполнение предупреждения в установленный срок, будет считаться неисполнением предупреждения.

Согласно ч. 7 и ч. 8 ст. 39.1 ФЗ «О защите конкуренции» **при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением.**

В случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

ВРИО руководителя

Курского УФАС России

"..."

