

РЕШЕНИЕ

по делу № 4-03/5

о нарушении антимонопольного законодательства

г. Хабаровск

Резолютивная часть решения оглашена 29 июля 2014 года

В полном объеме решение изготовлено 30 июля 2014 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, рассмотрев в присутствии представителей:

-ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» гр. Ш, гр. Ц. (по доверенности):

- ООО «БТИ ДВ» Директор, гр. Г. (по доверенности),

дело № 4-03/5 о нарушении ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (г. Москва, Звенигородское ш., Д18/20, корпус 2) пункта 1 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции)

УСТАНОВИЛА:

В Хабаровское УФАС России поступило заявление (вход. № 5/7159 от 11.06.2014 года) ООО «Дальневосточное бюро технической инвентаризации» (далее – Заявитель, ООО «БТИ ДВ») на действия Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Хабаровскому краю (далее – филиал, предприятие, Ростехинвентаризация) в связи с распространением последней информации среди клиентов о незаконности осуществления деятельности на территории Хабаровского края работ по технической инвентаризации объектов капитального строительства иными юридическими лицами, кроме Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» и КГУП «Хабкрайинвентаризация» и возможности выдачи технических паспортов на объекты недвижимости только последними.

Из документов, представленных Заявителем, следует.

Филиал направил письмо от 02.06.2014 №Ф-27-01/772 в МУП г. Хабаровска «Управление капитального строительства», содержащее следующие высказывания:

«Таким образом, проводить работы по технической инвентаризации объектов капитального строительства, и, в частности, относящиеся к жилищному фонду, вправе только государственные и муниципальные организации технической

инвентаризации, обладающие специальной правоспособностью, т.е. ранее аккредитованные, и имеющие на момент такой аккредитации в учредительных документах вид деятельности, предусмотренный постановлением Госстандарта России «деятельность по учету и техническая инвентаризация недвижимого имущества» и обеспечивающие в настоящее время ведение и хранение архива технической инвентаризации.

Таковыми организациями на территории Хабаровского края являются КГУП «Хабкрайинвентаризация» и ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

Таким образом, технические паспорта на объекты недвижимости, относящиеся к жилищному фонду, а также технические планы, в основании которых включены технические паспорта, в случае их подготовки иными юридическими лицами будут являться нелегитимными».

Аналогичные письма от 08.04.2014 №Ф-27-01/501 и №Ф-27-01/503 2014 года направлены в дирекцию тепловодоснабжения – структурное подразделение Центральной дирекции по тепловодоснабжению – филиала ОАО «РЖД», в Хабаровскую группу заказчика по строительству объектов железнодорожного транспорта – обособленного структурного подразделения Дирекции по комплексной реконструкции железных дорог и строительству объектов железнодорожного транспорта, только в последнем абзаце письма указывалось:

«Технические паспорта на объекты недвижимости, а также технические планы, в основу которых включены данные технические паспорта, в случае их подготовки иными юридическими лицами будут являться нелегитимными».

Кроме того, в журнале «Вся недвижимость Хабаровска» № 14 от 07.04.2014 года и на сайте r27.rosinv.ru размещена информация:

«На сегодняшний день на рынке услуг Хабаровска появились организации, предлагающие изготовление технических паспортов, относящихся к жилому фонду: многоквартирные, индивидуальные дома, квартиры. Однако технические паспорта на многоквартирные, индивидуальные жилые дома и квартиры, в случае их подготовки такими организациями будут бесполезны как документ, так как будут выполнены с нарушением закона...

Кроме того, проводить работы по технической инвентаризации объектов недвижимости, относящихся к жилому фонду, вправе проводить только государственные или муниципальные организации, обладающие ранее полученной специальной аккредитацией, и имеющие на момент такой аккредитации в учредительных документах соответствующий вид деятельности».

Хабаровским УФАС России установлены следующие обстоятельства дела.

Заявитель зарегистрирован в январе 2014 года в качестве юридического лица, является хозяйствующим субъектом.

Основным видом его деятельности является деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества.

Предприятие в качестве юридического лица зарегистрировано в июле 2007 года,

являясь хозяйствующим субъектом, осуществляет деятельность по учету и технической инвентаризации недвижимого имущества.

Таким образом, Заявитель и Предприятие являются хозяйствующими субъектами-конкурентами, осуществляющими деятельность на товарном рынке учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства в пределах одной территории – г. Хабаровска.

Оба хозяйствующего субъекта оказывают услуги по проведению технической инвентаризации недвижимого имущества, изготовлению технических паспортов и технических планов, проведению координирования объектов на земельном участке, подготовке и передаче сведений об объектах капитального строительства в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю с целью обеспечения постановки на государственный учет с изготовлением кадастровых паспортов объектов капитального строительства.

По запросу Хабаровского УФАС России Предприятием представлены пояснения (вход. № 5/7926э от 26.06.2014 года), в соответствии с которыми последнее не согласно с нарушениями, указанными Обществом, именно:

1. Позиция филиала о том, что проводить работы по технической инвентаризации объектов капитального строительства вправе проводить только государственные или муниципальные организации технической инвентаризации, обладающие специальной правоспособностью, т.е. ранее аккредитованные, основана на действующем законодательстве, так как именно прохождение и наличие аккредитации подтверждало и подтверждает в настоящее время возможность ведения и хранения архива.

2. Общество не является конкурентом предприятию на рынке услуг по технической инвентаризации, и, следовательно, действия не могут быть квалифицированы как недобросовестная конкуренция.

Требованиями действующего законодательства установлено следующее.

1. В части аккредитации юридических лиц на осуществление технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Пунктом 2 постановления Правительства Российской Федерации от 10.09.2004 N 477 устанавливалось, что:

государственный технический учет объектов капитального строительства осуществляют Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости и его территориальные органы;

до принятия нормативных правовых актов, определяющих порядок ведения государственного технического учета, технический учет и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства осуществляют организации (органы), аккредитованные Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости в порядке, устанавливаемом Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации, по правилам, утверждаемым указанным Министерством.

[Положение](#) об аккредитации Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии организаций технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, утвержденное приказом Минэкономразвития России от 05.04.2005 N 70 (далее - Положение) определяло порядок проведения аккредитации организаций технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства ([п. 1.1](#) данного Положения).

Согласно [п. 1.2](#) Положения аккредитация организаций, осуществляющих технический учет и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства, проводится в целях подтверждения наличия необходимой материально-технической обеспеченности указанных организаций, а также в целях обеспечения гарантий их ответственности перед заинтересованными лицами и определения возможности ведения названными организациями технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства.

Аккредитация организации подтверждает технические и материальные возможности организации осуществлять технический учет и техническую инвентаризацию объектов капитального строительства на территории одного или нескольких субъектов Российской Федерации, а также исполнять в процессе своей деятельности иные обязанности, установленные для аккредитованной организации законодательством Российской Федерации ([п. 1.3](#) Положения).

[Частью 8 статьи 47](#) Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) устанавливается, что впредь до приведения законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, в соответствии с названным Федеральным [законом](#) указанные в нем 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.

С 1 января 2013 г. на территории Российской Федерации осуществляется государственный кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, и положения нормативных правовых актов в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства с указанной даты не применяются.

Положения нормативных правовых актов в сфере государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного технического учета жилищного фонда фактически утратили действие.

Таким образом, с 1 января 2013 г. положения Постановления Правительства Российской Федерации от 04.12.2000 [N 921](#) «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства», Постановления от 10.09.2004 [N 477](#) «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам осуществления государственного технического учета и технической

инвентаризации объектов капитального строительства», [Приказа](#) Минэкономразвития России от 05.04.2005 N 70 «Об утверждении Положения об аккредитации Росреестром организаций технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства» (далее - Приказ) не применяются, аккредитация организаций технической инвентаризации объектов капитального строительства не осуществляется.

В соответствии с положениями [ч. 3 ст. 44](#) Закона о кадастре кадастровые инженеры осуществляют в установленном Законом о кадастре порядке кадастровую деятельность в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства с 1 января 2013 г.

2. В части выдачи технических паспортов на объекты жилищного фонда.

[Частью 1 статьи 43, частью 8 статьи 47](#) Закона о кадастре установлено, что с 1 января 2013 года на всей территории Российской Федерации осуществляется государственный кадастровый учет зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в соответствии с требованиями [Закона](#) о кадастре, и положения нормативных правовых актов в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства с указанной даты не применяются.

Таким образом, с 1 января 2013 г. для целей осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости проведение технической инвентаризации и изготовление технических паспортов таких объектов недвижимости не предусмотрено действующим законодательством.

Вместе с тем, в соответствии со [статьей 19](#) Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено проведение государственного учета жилищного фонда в Российской Федерации, в том числе его инвентаризация и паспортизация (с оформлением технических паспортов жилых помещений - документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям), который проводится в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

В настоящее время уполномоченным на утверждение порядка осуществления государственного учета жилищного фонда федеральным органом исполнительной власти является Госстрой ([пункт 5.2.15](#) Положения о Федеральном агентстве по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2012 г. N 670).

Госстроем порядок осуществления государственного учета жилищного фонда не установлен и в настоящее время продолжает действовать Порядок осуществления государственного учета жилищного фонда, установленный [постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 г. N 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации», которое не соответствует действующему законодательству, так как издано до вступления в силу Жилищного [кодекса](#) Российской Федерации (с 1 марта 2005 г.) и [Закона](#) о кадастре (с 1 марта 2008 г.).

Таким образом, до установления порядка осуществления государственного учета

жилищного фонда в порядке, предусмотренном действующим законодательством, любые хозяйствующие субъекты, занимающиеся кадастровой деятельностью, вправе осуществлять техническую инвентаризацию объектов, относящихся к жилищному фонду, и выдачу технических паспортов на объекты жилищного фонда.

3. В части подготовки технических паспортов объектов капитального строительства, не относящихся к жилищному фонду.

В настоящее время действующим законодательством порядок осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства, не относящихся к жилищному фонду, не установлен.

Таким образом, подготовка технических паспортов на объекты капитального строительства, не относящиеся к объектам жилищного фонда, не предусмотрена действующим законодательством.

На основании изложенного следует, информация, изложенная в письмах Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Хабаровскому краю, о незаконности осуществления деятельности на территории Хабаровского края работ по технической инвентаризации объектов капитального строительства иными юридическими лицами, кроме Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» и КГУП «Хабкрайинвентаризация» и возможности выдачи технических паспортов на объекты недвижимости только последними, является ложной, искаженной и может причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации, так как письма направлены в адреса потребителей услуг Заявителя.

Анализ буквального содержания текста писем свидетельствует о том, что в нем содержится негативная оценка деятельности хозяйствующих субъектов, занимающихся технической инвентаризацией. Оно в категоричной форме утверждает о том, что деятельность конкурента не отвечает требованиям законодательства и, соответственно, у потребителя формируется понятие о невозможности предоставления ими надлежащих услуг. Филиал формулирует свое письмо таким образом, что только ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» и КГУП «Хабкрайинвентаризация» могут оказывать услуги по техинвентаризации и выдаче технических паспортов на объекты недвижимости.

Все это свидетельствует о том, что совершенные Филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» действия направлены на получение преимущества в предпринимательской деятельности, поскольку подвергается сомнению правомерность деятельности конкурента, качество выполняемых им работ.

Филиал, направляя вышеуказанные письма и размещая информацию на сайте, вводил в заблуждение потребителей, распространяя указанные в нем ложные недостоверные сведения, приобретает необоснованные преимущества, которые могут повлечь увеличение клиентской базы и прибыли предприятия, что может спровоцировать отток клиентов от других специализированных организаций, от ООО «БТИ ДВ» и уменьшение прибыли, нанесение вреда его деловой репутации.

Пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые

исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах, в том числе использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции.

Согласно пункту 9 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции» 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.

В соответствии с требованиями пункта 1 части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации.

Ложными, в частности, являются сведения, содержащие утверждения о нарушении юридическим лицом действующего законодательства,

недобросовестности при осуществлении производственно-хозяйственной и предпринимательской деятельности, которые умаляют деловую репутацию юридического лица.

Таким образом, все признаки недобросовестной конкуренции, указанные в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции, присутствуют в действиях Общества:

- направленность на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности над конкурентом выразилась в получении превосходства над конкурентами, которое позволяет увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий; преимущество, полученное в результате акта конкуренции, будет связано с изменением в потребительском спросе.

- противоречие действующему законодательству, а именно: пункту 1 статьи 10 ГК РФ, пункту 1 части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции», обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности;

- способность причинения убытков конкуренту выразилась в том, что Заявитель, вследствие распространения недостоверной информации может вызвать отток потребителей услуг, что в свою очередь, не может не сказаться на прибыли Заявителя. В данном случае последствиями распространения такой информации могли быть как возможные действия по расторжению существующих договоров и незаключение новых, так и нанесение ущерба деловой репутации хозяйствующего субъекта.

В ходе рассмотрения дела заявитель поддержал заявленные требования.

Представитель предприятия гр.Ш. не согласился с выявленным нарушением, пояснив, что позиция филиала о том, что проводить работы по технической инвентаризации объектов капитального строительства, в том числе жилищного

фонда, вправе только государственные или муниципальные организации технической инвентаризации, обладающие специальной правоспособностью, основана на действующем законодательстве.

Частью 4 статьи 19 ЖК РФ установлено, что жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном действующим Положением о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301.

Необходимость соблюдения этих требований подтверждается письмом Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.02.2013 № Д23и-449.

Данные доводы отклоняются по следующим основаниям.

Как указано выше с 01 января 2013 г. для целей осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости проведение технической инвентаризации и изготовление технических паспортов таких объектов недвижимости не предусмотрено действующим законодательством.

Положения нормативных правовых актов в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства с указанной даты не применяются.

Порядок осуществления государственного учета жилого фонда, установленный постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301., применяется в части не противоречащей действующему законодательству.

Согласно письму Министерства экономического развития Российской Федерации от 22.02.2013 № Д23и-449 до установления порядка осуществления

государственного учета жилого фонда в порядке, предусмотренном действующим законодательством, и признания утратившим силу Постановления № 1301, специальные 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.

Таким образом, в соответствии с действующим законодательством хозяйствующие субъекты, занимающиеся кадастровой деятельностью, вправе осуществлять техническую инвентаризацию объектов, относящихся к жилищному фонду, и выдачу технических паспортов на объекты жилищного фонда.

Учитывая изложенное, действия Предприятия, выразившиеся в распространении ложной, неточной информации направлены на приобретение необоснованных и противоречащих разумным обычаям делового оборота преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности противоречат законодательству Российской Федерации, причиняют убытки Заявителю и являются актом недобросовестной конкуренции.

Принимая во внимание упомянутые обстоятельства, и руководствуясь статьей 4, частью 1 статьи 14, статьей 23, частями 1 и 2 статьи 41, частью 2 статьи 45, статьей 48, статьей 49, статьей 50 Закона о защите конкуренции, Комиссия ФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать действия ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» в лице филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» по Хабаровскому краю, выразившихся в направлении писем от 08.04.2014 №Ф-27-01/501 и №Ф-27-01/503, от 02.06.2014 №Ф-27-01/772 в адрес в МУП г. Хабаровска «Управление капитального строительства», в дирекцию тепловодоснабжения – структурное подразделение Центральной дирекции по тепловодоснабжению – филиала ОАО «РЖД», в Хабаровскую группу заказчика по строительству объектов железнодорожного транспорта – обособленного структурного подразделения Дирекции по комплексной реконструкции железных дорог и строительству объектов железнодорожного транспорта, в размещении информации в журнале «Вся недвижимость Хабаровска» № 14 от 07.04.2014 года и на сайте r27.rosinv.ru, содержащих не соответствующие действительности сведения, нарушением пункта 1 части 1 [статьи 14](#) ФЗ «О защите конкуренции» в части распространения ложных, неточных или искаженных сведений, способных причинить убытки другому хозяйствующему субъекту, либо нанести ущерб его деловой репутации.

2. Выдать ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

30 июля 2014 года

г. Хабаровск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства, руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 29 июля 2014 г. по делу № 4-03/5 о нарушении ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» пункта 1 части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» прекратить нарушение пункта 4 части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции, а именно:

- в срок до 15 августа 2014 года отозвать письма от 08.04.2014 №Ф-27-01/501 и №Ф-27-01/503, от 02.06.2014 №Ф-27-01/772, направленные в адрес в МУП г. Хабаровска «Управление капитального строительства», в дирекцию тепловодоснабжения – структурное подразделение Центральной дирекции по тепловодоснабжению – филиала ОАО «РЖД», в Хабаровскую группу заказчика по строительству объектов железнодорожного транспорта – обособленного структурного подразделения Дирекции по комплексной реконструкции железных дорог и строительству объектов железнодорожного транспорта, указав, что они являются недействительными;

- в срок до 25 августа 2014 года поместить опровержение информации в журнале «Вся недвижимость Хабаровска» и на сайте r27.rosinv.ru о возможности выполнения работ по технической инвентаризации объектов капитального строительства иными юридическими лицами, кроме Филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» и КГУП «Хабкрайинвентаризация», и возможности выдачи технических паспортов на объекты только последними.

2. ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» письменно сообщить об исполнении настоящего предписания в Хабаровское УФАС России в срок до 27 августа 2014 года с представлением соответствующих доказательств.

Примечания:

- предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его вынесения;

- за уклонение от исполнения или несвоевременное исполнение предписания коммерческие организации и их руководители несут ответственность, предусмотренную, соответственно, пунктом 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.