

Согласно списку адресатов

**РЕШЕНИЕ**

**ПО ДЕЛУ № 1-14-2350/77-17**

**о нарушении антимонопольного законодательства**

«12» июля 2018 г.

г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по г. Москве по рассмотрению дела № 1-14-2350/77-17 о нарушении антимонопольного законодательства (далее — Комиссия Московского УФАС России, Комиссия) в составе:

председателя Комиссии: <...>,

членов Комиссии: <...>, <...>, <...>,

рассматривая дело № 1 14 2350/77 17 по признакам нарушения

АО «ИК «Гринэкс» статьи 14.2 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

в присутствии представителей: АО «ИК «Гринэкс» в лице <...> (по доверенности № <...>); <...> в лице <...> (по доверенности № <...>); <...> в лице <...> (по доверенности № <...>); <...> (лично); <...> (лично); <...> (по доверенности); <...> в лице <...> (по доверенности № <...>); <...> (лично),

в отсутствие <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...> (уведомлены надлежащим образом),

руководствуясь статьей 49 Закона о защите конкуренции,

#### УСТАНОВИЛА:

Дело № 1 14 2350/77 17 возбуждено на основании заявлений в отношении АО «ИК «Гринэкс» (далее также — ответчик, Общество, застройщик) по введению в заблуждение в отношении площадей квартир, их стоимости и характеристик в жилом комплексе «LIFE-Митинская» по адресу: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 28, корп. 3 и 4 (строительный адрес: Митинская ул, р н Митино, Северо-западный административный округ города Москвы).

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции, конкуренцией является 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.

Согласно пункту 2.1 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, временной интервал исследования товарного рынка определяется в зависимости от цели исследования, особенностей товарного рынка. Наименьший временной интервал анализа состояния конкуренции в целях установления доминирующего положения хозяйствующего субъекта должен составлять один год или срок существования товарного рынка, если он составляет менее чем один год.

В соответствии с пунктами 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции, не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение в отношении условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара.

В рамках дела № 1-14-2350/77-17 рассматриваются действия АО «ИК «Гринэкс» по введению в заблуждение участников долевого строительства, а также потенциальных участников долевого строительства, относительно площадей квартир, их стоимости и характеристик в жилом комплексе «LIFE-Митинская» по адресу: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 28, корп. 3, 4

и 5 (строительный адрес: Митинская ул, р-н Митино, Северо-западный административный округ города Москвы).

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон об участии в долевом строительстве).

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Закона об участии в долевом строительстве, застройщиком является юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее — Закон о содействии развитию жилищного строительства), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Согласно части 1 статьи 3 Закона об участии в долевом строительстве, застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после:

1.
  1. Получения в установленном порядке разрешения на строительство;
  2. Опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве;
  3. Государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Законом о содействии развитию жилищного строительства либо подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10

Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

В соответствии с представленной АО «ИК «Гринэкс» проектной декларацией, Общество осуществляет строительство многофункционального комплекса на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности в соответствии с записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 25.11.2014 № 77-77-08/028/2014-957.

В соответствии с частью 2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Федерации.

В соответствии с частью 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 12 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (разрешение на каждый этап строительства).

В соответствии с частью 20 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения.

В соответствии с частью 1 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон об участии в долевом строительстве) застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство.

Разрешение на строительство № RU77159000-00-9581 АО «ИК «Гринэкс» выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) 04.07.2014 (корпус 1); № RU77159000-010715 АО «ИК «Гринэкс» выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) 13.03.2015 (корпус 1Б); № RU77159000-010715 АО «ИК «Гринэкс» выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) 13.03.2015 (корпус 2).

В соответствии с проектной декларацией строительства многофункционального комплекса по адресу: г. Москва, ЗАО, р н Филевский парк, Береговой пр-д, вл. 5, предположительное окончание строительства было назначено на 1 августа 2016 года.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было получено АО «ИК «Гринэкс»: на корпус 1 (корпус 3) — 22.12.2015; на корпус 1Б (корпус 4) — 28.06.2016; на корпус 2 (корпус 5) — 16.11.2016.

В соответствии с частью 2 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве, после получения разрешения на строительство и до заключения первого договора долевого участия в строительстве застройщиком в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 Закона об участии в

долевом строительстве направляется проектная декларация.

Согласно части 2 статьи 3.1 Закона об участии в долевом строительстве, проектная декларация в электронном виде также должна быть размещена на официальном сайте застройщика в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением средств участников долевого строительства.

Согласно части 1 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве, проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

Согласно общедоступным источникам, в том числе сайту в сети Интернет по адресу [www.pioneer.ru](http://www.pioneer.ru), проектная декларация была опубликована АО «ИК «Гринэкс» на сайте строящегося жилого комплекса.

Таким образом, временной интервал настоящего анализа состояния конкуренции определен с июля 2014 года (возникновение у АО «ИК «Гринэкс» права на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов) по ноябрь 2016 года (введение объекта строительства в эксплуатацию).

Пунктом 4 статьи 4 Закона о защите конкуренции установлено, что товарным рынком является сфера обращения товара, который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Согласно пункту 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции, под товаром понимается объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

В соответствии с пунктом 3.4 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, предварительное определение товара проводится на основе, в том числе, условий договора, заключенного в отношении товара; разрешений (лицензий) на осуществление определенных видов деятельности; общероссийских классификаторов продукции, работ, услуг, видов экономической деятельности; заключений специалистов, имеющих специальные знания в соответствующей сфере.

В силу подпункта «б» пункта 10.6 Порядка проведения анализа состояния

конкуренции на товарном рынке, определение продуктовых границ товарного рынка может производиться исходя из предмета договоров, заключаемых хозяйствующим субъектом (в том числе в отношении которого поданы в антимонопольный орган заявления, материалы) по поводу товара, предлагаемого им к продаже.

В целях настоящего анализа определение продуктовых границ товарного рынка производится исходя из кодов Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (далее — ОКВЭД); предмета договоров, заключенных хозяйствующими субъектами при осуществлении хозяйственной деятельности.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, основным видом деятельности АО «ИК «Гринэкс» является деятельность заказчика — застройщика, генерального подрядчика, идентифицированная кодом 71.12.2 ОКВЭД. Общество также осуществляет деятельность по аренде и управлению собственным или арендованным недвижимым имуществом (код 68.20 ОКВЭД).

Деятельность АО «ИК «Гринэкс» по строительству и реализации жилой и нежилой недвижимости подтверждается информацией на сайте в сети интернет по адресу <http://m.mitino.life>.

При осуществлении хозяйственной деятельности АО «ИК «Гринэкс» были заключены, в том числе, следующие договоры: Договор № <...> участия в долевом строительстве, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК Гринэкс») и <...> (далее — Договор 1); Договор № <...> участия в долевом строительстве, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК Гринэкс») и <...> (далее — Договор 2); Договор № <...> участия в долевом строительстве, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК Гринэкс») и <...> (далее — Договор 3); Договор <...> участия в долевом строительстве, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК Гринэкс») и <...> (далее — Договор 4); Договор № <...> участия в долевом строительстве, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и ООО «Полюс Энерджи». В дальнейшем права и обязанности по договору переданы <...> в соответствии с Договором уступки права требования № <...> (далее — Договор 5); Договор № <...> участия в долевом строительстве, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК Гринэкс») и <...> (далее - Договор 6); Договор № <...> участия в долевом строительстве, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК Гринэкс») и <...>. В дальнейшем права и обязанности по договору переданы <...> в соответствии с Договором уступки права требования № <...> (далее — Договор 7); Договор № <...> участия в долевом строительстве от <...>, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...> (далее — Договор 8); Договор № <...> участия в долевом строительстве от <...>, заключенный

между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...> (далее — Договор 9); Договор № <...> участия в долевом строительстве от <...>, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...> (далее — Договор 10); Договор № <...> участия в долевом строительстве от <...>, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...>, <...> (далее — Договор 11); Договор № <...> участия в долевом строительстве от <...>, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...> (далее — Договор 8) Договор № <...> участия в долевом строительстве от <...>, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...> (далее — Договор 12); Договор № <...> участия в долевом строительстве от <...>, заключенный между АО «ИК «Гринэкс» и <...> (далее — Договор 13); Договор № <...> участия в долевом строительстве от <...>, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...> (далее — Договор 14); Договор № <...> участия в долевом строительстве от <...>, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и ООО «ИК «Гринэкс». В дальнейшем права и обязанности по договору переданы <...> в соответствии с Договором уступки права требования № <...> (далее — Договор 15); Договор № <...> участия в долевом строительстве от <...>, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...> (далее — Договор 16); Договор № <...> участия в долевом строительстве от <...>, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...> (далее — Договор 17).

Также, при осуществлении хозяйственной деятельности АО «ИК «Гринэкс» получено также положительное заключение государственной экспертизы по проектной документации на строительство и результатам инженерных изысканий № 77-1-4-0103-15 от 03.03.2015, выданное ГАУ г. Москвы «Мосгосэкспертиза»;

Кроме того, деятельность АО «ИК «Гринэкс» по строительству и реализации жилой и нежилой недвижимости подтверждается информацией на сайтах в сети интернет по адресам <http://m.mitino.life> (сайт жилого комплекса), [www.pioneer.ru](http://www.pioneer.ru) (сайт застройщика).

Таким образом, продуктовыми границами анализируемого товарного рынка являются квартиры в многоквартирных домах, реализуемые на основании договора участия в долевом строительстве.

Географические границы обуславливаются экономическими, технологическими, административными барьерами, ограничивающими возможность потребителей воспользоваться товарами (работами, услугами) на рассматриваемой территории, и устанавливают территорию, на которой потребители из выделенной группы имеют экономическую возможность воспользоваться рассматриваемыми услугами.

В силу пункта 4.5 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на



товарном рынке, Определение географических границ товарного рынка может осуществляться методом установления фактических районов продаж (местоположения приобретателей), хозяйствующих субъектов (продавцов), осуществляющих продажи на рассматриваемом товарном рынке (в предварительно определенных географических границах) либо иным методом, который позволит выявить продавцов товара, однозначно установить географическое расположение районов продаж, в которых продавцы конкурируют друг с другом при осуществлении продаж товара предварительно определенным приобретателям.

Местом нахождения и осуществления деятельности АО «ИК «Гринэкс» является город Москва. Кроме того, рассматриваемый строящийся объект — жилой комплекс «LIFE-Митинская», расположен по адресу: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 28, корп. 3 и 4 (строительный адрес: Митинская ул, р-н Митино, Северо-западный административный округ города Москвы).

Учитывая специфику рынка жилой недвижимости, цена на квадратный метр квартиры формируется, в том числе, исходя из местонахождения объекта недвижимости (жилого комплекса), его транспортной доступности, инфраструктуры и т. д.

Приобретение квартиры для большинства является важным решением, которое принимается не только исходя из потребительских свойств того или иного товара, но и финансовых возможностей покупателя. Выбор места жительства напрямую может быть связан с таким важным критерием как удаленность от места работы/учебы.

Город Москва является городом федерального значения, самостоятельным субъектом Российской Федерации, который имеет богатый потенциал по своему экономическому развитию. Данный фактор не может не влиять на стоимость жилой площади, а также на желание потребителей приобрести квартиру в доме, находящемся именно на территории города Москвы. Выделение в качестве границ товарного рынка части города повлечет необоснованное сужение географических границ товарного рынка, поскольку, принимая во внимание широкую развитую транспортную инфраструктуру города, нельзя исключать возможный интерес потребителя к приобретению жилой площади в разных районах города с учетом его финансовых возможностей без привязки к предыдущему месту жительства покупателя.

Данный вывод подтверждается, в том числе, заключенными АО «ИК «Гринэкс» договорами с лицами, зарегистрированными не только в разных административных округах города Москвы, но и в других субъектах Российской Федерации (Республика Татарстан, город Санкт-Петербург, Пензенская область).

Необходимо отметить, что отсутствуют какие-либо правовые основания или объективные данные для выделения или ограничения географических границ

пределами более узко, чем населенный пункт, что по сути противоречит также и подпункту «а» пункта 4.2 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке.

Исходя из вышеизложенного, географическими границами анализируемого товарного рынка является территория города Москвы.

Согласно пункту 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции, под хозяйствующим субъектом понимается 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.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции, конкуренцией является 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.

Согласно пункту 5.1 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, в состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, включаются хозяйствующие субъекты, реализующие в его границах рассматриваемый товар в пределах определенного временного интервала исследования товарного рынка.

В силу подпункта 2 пункта 10.6 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, для целей настоящего анализа определение состава хозяйствующих субъектов, действующих на одном товарном рынке, производится в объеме, необходимом для установления фактических конкурентных отношений между хозяйствующим субъектом, в действиях (бездействии) которого обнаружены признаки недобросовестной конкуренции, и хозяйствующими субъектами, которым указанными действиями (бездействием) причинены или могут быть причинены убытки либо нанесен или может быть нанесен вред их деловой репутации.

Лицом, в действиях (бездействии) которого обнаружены признаки недобросовестной конкуренции, является АО «ИК «Гринэкс».

Из общедоступных источников, а также материалов, представленных заявителем по настоящему делу, установлено, что аналогичную деятельность по реализации на основании договора участия в долевом строительстве квартир и машиномест в многоквартирных домах осуществляют, в том числе, ООО «Белеран» (ОГРН 1027700544827, место

нахождения: 119590, г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70), ООО «ФинСтройГрупп» (ОГРН 1117746901997, адрес: 107078, г. Москва, Орликов пер., д. 5, стр. 2, комн. 55), ООО «Колизей. Инвестиции в недвижимость» (ОГРН 1087746786820, место нахождения: 129343, г. Москва, пр-д Серебрякова, д. 14, стр. 1, каб. 26).

Конкурентные отношения между субъектами обосновываются также информацией представленной на официальных сайтах строительных проектов указанных обществ, а именно <https://donstroy.com/resale/sokolinyu-forf?id=dokumenty> (ЖК «Соколиный форт»), [domvtroparevo.ru](http://domvtroparevo.ru) (ЖК «Ландыши»), <http://reform.ndv.ru/about/> (ЖК «Re:Form»).

Кроме того, указанная деятельность ООО «Белеран», ООО «ФинСтройГрупп», ООО «Колизей. Инвестиции в недвижимость» полностью соответствует сведениям, содержащимся в выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, о видах деятельности, идентифицированная кодами 41.2, 41, 20, 43.12.3, 68.3 ОКВЭД.

Таким образом, в состав хозяйствующих субъектов, действующих на анализируемом товарном рынке, в том числе, входят АО «ИК «Гринэкс», ООО «Белеран», ООО «ФинСтройГрупп», ООО «Колизей. Инвестиции в недвижимость».

По мнению АО «ИК «Гринэкс» Комиссией некорректно определен состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, так как в некоторых из рассмотренных объектов строительства реализовывались не квартиры, а апартаменты.

Между тем Комиссия Московского УФАС России считает данный довод Общества необоснованным и не влияющим на определение конкурентных отношений на рассматриваемом товарном рынке в связи со следующим.

Так информация о данных объектах недвижимости собрана антимонопольным органом из открытых источников, аналогичных тем, которыми пользуются потенциальные покупатели недвижимости при поиске квартиры. Указанные объекты находятся примерно в одной ценовой категории, что оценивалось Комиссией Московского УФАС России, а также сопоставимы по срокам сдачи объектов в эксплуатацию. Комиссия отмечает, что данные критерии при выборе потенциальным участником долевого строительства являются существенными и влияют на выбор покупателя.

Вместе с тем установить на территории г. Москвы объекты долевого строительства полностью идентичные по приведенным выше характеристикам невозможно. Именно в связи с большим количеством различных критериев выбора между застройщиками и возникают конкурентные отношения, так как каждый потенциальный участник долевого строительства решает какой из представленных критериев наиболее важен

для него при приобретении квартиры (апартаментов).

На основании изложенного Комиссия приходит к выводу, что указание АО «ИК «Гринэкс» на некоторые различия между сравниваемыми субъектами и объектами строительства не могут служить свидетельством отсутствия конкурентных отношений на рассматриваемом товарном рынке.

Также, по мнению АО «ИК «Гринэкс», географические границы рассматриваемого товарного рынка не должны выходить за пределы муниципального района или административного округа.

Между тем, Комиссия пришла к выводу об определении в качестве географических границ товарного рынка город Москву по описанным выше причинам и учитывая специфику самого товарного рынка квартир и машиномест в многоквартирных домах, реализуемых на основании договора участия в долевом строительстве.

В соответствии с письменными пояснениями АО «ИК «Гринэкс», в зависимости от того, в каком муниципальном образовании или административном округе находится многоквартирный дом, стоимость одного квадратного метра может существенно отличаться.

Однако, учитывая сложную структуру ценообразования на рынке недвижимости, на стоимость одного квадратного метра может влиять не только расположение многоквартирного дома, но и инфраструктура, класс объекта строительства, транспортная доступность и множество иных критериев.

Таким образом, цена на один квадратный метр даже в многоквартирных домах, стоящих на соседних улицах может значительно отличаться, если один из таких домов имеет лучшую транспортную доступность, парковку, меньшую этажность или построен не по типовому проекту и является многоквартирным домом бизнес-класса. Между тем, стоимость одного квадратного метра даже в разных административных округах города Москвы могут совпадать, на при этом объекты будут отличаться по иным характеристикам.

Кроме того, в настоящем случае рассматриваются действия застройщика по введению в заблуждение в том числе в отношении цены объекта долевого строительства, которая после завершения строительства многоквартирного дома увеличилась (застройщик требовал доплаты за дополнительные квадратные метры).

При этом тот факт, что рынок строительства многоквартирных домов в г. Москве является сверхконкурентным и наполненным взаимозаменяемыми товарами, представляется Комиссии очевидным и ответчиком не оспаривается.

Таким образом, участники долевого строительства, объективно оценивая

стоимость одного квадратного метра приобретаемой квартиры, могли выбрать другой объект долевого участия, пусть и не сопоставимый с действующей на тот момент ценой одного квадратного метра в многоквартирном доме АО «ИК «Гринэкс», но соответствующей конечной стоимости, которую им пришлось заплатить вместе с доплатой.

Более того, даже если учитывать, что такая доплата может быть и необременительна для кого-либо из участников долевого строительства, то, принимая во внимание различную стоимость на сходные объекты недвижимости, но отличающиеся по дополнительным параметрам (характеристикам), такие участники долевого строительства за такую же цену (с доплатой) могли бы рассматривать в качестве приобретаемого товара иной дом, в котором за стоимость доплаты (переданной ответчику) получили бы определенные (улучшенные) значения характеристик объекта недвижимости, отсутствующих у жилого комплекса АО «ИК «Гринэкс».

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что довод АО «ИК «Гринэкс» относительно необоснованного расширения товарного рынка до границ города Москвы, неправильного определения состава хозяйствующих субъектов на товарном рынке не является обоснованным.

Кроме того, Комиссией особо отмечается, что в соответствии с Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, для норм главы 2.1 Закона о защите конкуренции анализ рынка проводится в объеме, необходимом для рассмотрения, принятия решения по делу.

Приведенные в Аналитическом отчете по результатам анализа состояния конкуренции на товарном рынке в целях рассмотрения, принятия решения по делу № 1-14-2350/77-17 о нарушении антимонопольного законодательства АО «ИК «Гринэкс» субъекты и их объекты строительства привязаны проиллюстрировать наличие конкурентных отношений на товарном рынке, однако Комиссией не утверждается, что указанный список субъектов является исчерпывающим. Сам по себе факт наличия конкурентных отношений на рассматриваемом товарном жилой недвижимости в г. Москве АО «ИК «Гринэкс» не оспаривается.

По мнению АО «ИК «Гринэкс», в настоящем случае истекли сроки давности рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

В соответствии со статьей 41.1 Закона о защите конкуренции, дело о нарушении антимонопольного законодательства не может быть возбуждено и возбужденное дело подлежит прекращению по истечении трех лет со дня совершения нарушения антимонопольного законодательства, а при длящемся нарушении антимонопольного законодательства - со дня окончания нарушения или его обнаружения.

Согласно позиции АО «ИК «Гринэкс» сроки давности при рассмотрении настоящего дела должны отсчитываться момента заключения первого

договора участия в долевом строительстве, который совпадает с моментом получения застройщиком разрешения на строительства, - 04.07.2014.

Дело № 1-14-2350/77-17 возбуждено 02.11.2017 Приказом Управления Федеральной антимонопольной службы по г. Москве № 342.

При этом Комиссия Московского УФАС России отмечает, что для установления факта нарушения антимонопольного законодательства необходимо определить все квалифицирующие признаки акта недобросовестной конкуренции, которые прямо следуют из его нормативного определения, данного в статье 4 Закона о защите конкуренции.

В соответствии с пунктом 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции, недобросовестной конкуренцией являются 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.

Для признания оспариваемых действий лица, в отношении которого возбуждено дело о нарушении антимонопольного законодательства, актом недобросовестной конкуренции, необходимо надлежащее установление факта наличия законодательно установленных признаков недобросовестной конкуренции. Таким образом, указанные действия должны:

- совершаться хозяйствующим субъектом-конкурентом;
- быть направленными на получение преимуществ в предпринимательской деятельности;
- противоречить законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;
- причинить или быть способными причинить убытки другим хозяйствующим субъектам-конкурентам, либо нанесли или быть способными нанести вред их деловой репутации.

Отсутствие доказательств хотя бы одного из названных обстоятельств исключает возможность признания действия лица, в отношении которого возбуждено дело, актом недобросовестной конкуренции.

В соответствии со статьей 14.2 Закона о защите конкуренции, не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение в отношении потребительских свойств товара, предлагаемого к продаже, способов и условий его изготовления, возможности приобретения товара

на определенных условиях, а также условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара.

Таким образом, для квалификации действий АО «ИК «Гринэкс» необходимо установить не только факт совершения действий, способных ввести потенциальных участников долевого строительства в заблуждение, но и наступление последствий таких действий: негативных — для участников долевого строительства, позитивных — для застройщика.

Учитывая совокупность обстоятельств рассматриваемого дела Комиссия приходит к выводу о том, что свидетельством намеренного введения участников долевого строительства в заблуждение и получения необоснованного преимущества и выгоды от таких действий служит и направление уведомлений застройщика участникам долевого строительства об увеличении площадей квартир и необходимости внести за это дополнительную плату за вновь образовавшиеся в квартирах квадратные метры, что и делает событие вменяемого правонарушения оконченым.

В соответствии с материалами дела, Комиссией Московского УФАС России установлено, что рассылка таких уведомлений началась производится застройщиком после получения после завершения строительных работ и получения разрешения на ввод объекта многоквартирного дома в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор): на корпус 1 (корпус 3) — 22.12.2015; на корпус 1Б (корпус 4) — 28.06.2016; на корпус 2 (корпус 5) — 16.11.2016.

Таким образом, Комиссия Московского УФАС России приходит к выводу, что на момент вынесения резолютивной части решения по делу сроки давности рассмотрения дела № 1-14-2350/77-17 о нарушении антимонопольного законодательства не вышли.

В связи с чем его прекращение на данном основании противоречило бы установленным требованиям законодательства и повлекло бы нарушение Комиссией Московского УФАС России процессуального порядка рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства. А равно дело подлежало рассмотрению по существу и установлению всех обстоятельств имеющих значение для вынесения решения.

Комиссией Московского УФАС России установлено, что в результате рассмотрения заявлений и материалов в действиях АО «ИК «Гринэкс» были усмотрены признаки нарушения статьи 14.2 Закона о защите конкуренции, выразившиеся во введении в заблуждение неопределенного круга лиц в отношении увеличения площадей квартир в жилом комплексе «LIFE-Митинская» по адресу: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 28, корп. 3 и

4 (строительный адрес: Митинская ул, р-н Митино, Северо-западный административный округ города Москвы), а равно увеличения их стоимости.

Данный состав правонарушения предусматривает выдачу предупреждения до момента возбуждения дела.

На основании изложенного и в соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции, АО «ИК «Гринэкс» было выдано Предупреждение № 8 25 от 15.08.2017 о необходимости прекращения действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения статьи 14.2 Закона о защите конкуренции. АО «ИК «Гринэкс» надлежало выполнить указанные действия в течение 1 (одного) месяца с момента получения Предупреждения и сообщить о его выполнении в течение 3 (трех) дней со дня окончания срока на его выполнение.

Предупреждение было получено АО «ИК «Гринэкс» 22.08.2017. Ответ на Предупреждение № 8-25 в установленный срок в Московское УФАС России не поступил. Однако, согласно поступившей копии заявления о признании недействительным предупреждения № 8-25 от 15.08.2017, поданного в Арбитражный суд г. Москвы, Предупреждение № 8-25 от 15.08.2017 было обжаловано АО «ИК «Гринэкс» в судебном порядке.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, 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.

На основании изложенного и во исполнение обязанности антимонопольного органа, предусмотренной частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции Московским УФАС России был издан приказ № 342 от 02.11.2017 о возбуждении дела № 1-14-2350/77-17 о нарушении антимонопольного законодательства и о создании Комиссии по рассмотрению дела № 1-14-2350/77-17 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения АО «ИК «Гринэкс» статьи 14.2 Закона о защите конкуренции.

Согласно представленным в материалы дела документам и сведениям ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время — АО «ИК «Гринэкс») был заключен ряд договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса «LIFE-Митинская» по адресу: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 28, корп. 3, 4, 5 (строительный адрес: Митинская ул, р-н Митино, Северо-западный административный округ города Москвы).

При принятии решения о приобретении жилья на тот момент потенциальные участники долевого строительства, в том числе заявители, могли руководствоваться информацией, размещенной на официальном



информационном ресурсе жилого комплекса «LIFE-Митинская» - сайте в сети Интернет по адресу <http://m.mitino.life>.

При этом решающими факторами, определяющими принятие решения о приобретении жилья и иной недвижимости, являются, в том числе, ее территориальное расположение, качественные характеристики помещений, их площадь, стоимость одного квадратного метра.

Стоит отметить, что потенциальные участники долевого строительства при принятии решения о заключении договора участия в долевом строительстве не имеют возможности руководствоваться какой-либо информацией кроме той, что предоставляется застройщиком и иными лицами, участвующими в процессе привлечения участников долевого строительства.

В соответствии с материалами, представленными, в том числе, заявителями, в период строительства жилого комплекса «LIFE-Митинская» АО «ИК «Гринэкс» был заключен ряд договоров участия в долевом строительстве. Одним из пунктов договоров определялась площадь объекта долевого строительства, которую по завершению строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости АО «ИК «Гринэкс» обязался передать участнику долевого строительства — второй стороне договора.

Однако после завершения строительных работ и получения разрешения на ввод объекта многоквартирного дома в эксплуатацию застройщиком было сообщено о необходимости совершения дополнительных действий для вступления в право собственности на объект долевого строительства, касающиеся, в том числе заключения дополнительного соглашения с застройщиком в связи с изменением площади объекта долевого строительства, а соответственно и изменением его стоимости.

В соответствии с частью 2 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве, цена договора может быть изменена после его заключения, но только, если договором предусмотрена соответствующая возможность и исключительно по соглашению сторон.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор): на корпус 1 (корпус 3) — 22.12.2015; на корпус 1Б (корпус 4) — 28.06.2016; на корпус 2 (корпус 5) — 16.11.2016. Однако по завершению строительства участникам долевого строительства было сообщено о дополнительных условиях получения объектов недвижимости, что в полной мере противоречило их ожиданиям.

В соответствии с условиями договоров участия в долевом строительстве, площадь квартир, приобретенных по договору, может отличаться от проектной. Однако каких-либо объективных причин полагать, что при строительстве многоквартирного дома произошли события, приведшие к

изменению проектной площади квартир, у участников долевого строительства быть не могло. О верности данного вывода свидетельствуют обстоятельства установленные в рамках рассмотрения настоящего заявления, в том числе отсутствие каких-либо изменений в проектную документацию, которые могли привести к существенному увеличению площадей квартир.

Согласно представленным в Московское УФАС России документам и сведениям, АО «ИК «Гринэкс» заключены с участниками долевого строительства вышепоименованные договоры.

При этом АО «ИК «Гринэкс» в Московское УФАС России представлена форма типового договора участия в долевом строительстве (далее — Типовая форма договора).

В соответствии с пунктом 3.1 Типовой формой договора, АО «ИК «Гринэкс» (именуемый также Застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой комплекс, в том числе, многоквартирный жилой дом, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома передать объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 1.5 Типовой формы договора, объектом долевого строительства является жилое помещение, расположенное в многоквартирном жилом доме, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, при этом квартира имеет приведенные в договоре в форме таблицы характеристики: данные далее содержат сведения о корпусе здания, секции, условном номере квартиры, этаже, количестве комнат, площади.

Согласно пункту 3.2 Типовой формы договора, состав объекта долевого строительства и его проектные характеристики согласованы сторонами в Приложении 1, являющемся неотъемлемой частью договора.

К каждому из представленных в Московское УФАС России сторонами договоров подписано Приложение к Договору участия в долевом строительстве, содержащее план объекта долевого строительства. Согласно данным приложениям в соответствии с проектной документацией в объекте долевого строительства осуществляется: Отделка жилых комнат: стены: оклейка обоями под окраску, покраска обоев; пол: ламинат, плинтус ПВХ; потолки: окраска. Отделка кухонь и коридоров: стены: оклейка обоями под покраску, покраска обоев; пол: керамическая плитка; потолки: окраска. Отделка санузлов: стены: облицовка керамической плиткой до потолка; пол: керамическая плитка; потолки: подвесные; сантехническое оборудование.

Предусматривается установка межкомнатных дверей жилых помещений.

В соответствии с пунктом 5.1 Типовой формы договора, цена договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства Застройщику на возмещение затрат на строительство объекта долевого строительства и на оплату услуг Застройщика.

При этом, согласно пункту 5.1 Типовой формы договора, цена договора не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров объекта долевого строительства органами технической инвентаризации (по данным технического (кадастрового) паспорта) общая площадь объекта долевого строительства (указанная в документации органа технической инвентаризации) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с проектной общей площадью объекта долевого строительства, установленной в столбце 6 таблицы, указанной в пункте 1.5 договора, более чем на один квадратный метр.

В соответствии с частью 2 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве, по соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможность изменения цены, случаи и условия ее изменения.

АО «ИК «Гринэкс» уведомило участников долевого строительства о завершении строительства и необходимости принятия объекта долевого строительства. Также, Общество уведомило участников долевого строительства о необходимости произвести доплату в связи с увеличением площади объектов долевого строительства.

Однако в соответствии с представленными заявителями документами и сведениями, фактическая площадь квартир не соответствует замерам, проведенным по заказу застройщика и отличается в меньшую сторону. Так в некоторых квартирах, в соответствии с контрольными замерами участников долевого строительства (проведенными уполномоченными организациями по их заказу), фактическая площадь увеличилась меньше, чем на один квадратный метр либо в меньшем объеме, чем указывает застройщик, а в некоторых квартирах — уменьшилась по сравнению с проектной площадью. Кроме того, после осуществления заинтересованными лицами контрольных обмеров после принятия квартир у застройщика, органами технической инвентаризации было указано на незаконное переоборудование квартир.

Далее в качестве примера приведены сведения по некоторым квартирам, сведения о которых представлены в материалы дела.

Так в соответствии с Договором 2, сторонами согласован объект долевого строительства со следующими характеристиками:

Корпус	Секция	Условный номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Проектная общая площадь (без учета площади балконов и лоджий), кв. м.	Проектная площадь балконов и/или лоджий (без учета понижающих коэффициентов) кв. м	Суммарная проектная площадь (сумма столбцов 6 и 7 Таблицы), кв. м.
1	3	<...>	<...>	3	85,73	3,81	89,54

Цена 1 кв. м. квартиры по по Договору 2 — 129 520, 81 (Сто двадцать девять тысяч пятьсот двадцать) рублей 81 копейка. Согласно пункту 5.1 Договора 2, цена Договора 2 — 11 597 293,00 (Одиннадцать миллионов пятьсот девяносто семь тысяч двести девяносто три) рубля 00 копеек.

Согласно данным, представленным застройщиком, площадь объекта долевого строительства без учета летних помещений по результатам замеров составила 87,5 кв.м., что на 1,77 кв.м. больше общей проектной площади объекта долевого строительства без учета летних помещений, а равно участнику долевого строительства надлежит доплатить 229 251,83 рубля.

Между тем, в соответствии с актом замера недвижимости от 22.08.2016, фактическая площадь объекта долевого строительства без учета летних помещений составила 85,16 кв.м., что на 0,57 кв.м. меньше общей проектной площади объекта долевого строительства без учета летних помещений. Таким образом, согласно пункту 5.1 Договора 2 какие-либо взаиморасчеты между сторонами договора производиться не должны, так как разница проектной и фактической площади меньше 1 кв. м.

Следовательно, фактическая площадь объекта долевого строительства вопреки утверждениям застройщика не увеличилась, а уменьшилась. Но в связи с тем, что уменьшение площади было менее, чем на 1 кв. м., какие-либо денежные средства участнику долевого строительства застройщик возвращать не должен был. Между тем, застройщик требовал у участника долевого строительства доплату за увеличение площади квартиры.

Аналогичная ситуация с отсутствием оснований для проведения перерасчетов площади объекта долевого строительства сложилась по Договорам 8, 14.

В соответствии с Договором 3, сторонами согласован объект долевого строительства со следующими характеристиками:

Корпус	Секция	Условный номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Проектная общая площадь (без учета площади балконов и лоджий), кв. м.	Проектная площадь балконов и/или лоджий (без учета понижающих коэффициентов) кв. м	Суммарная проектная площадь (сумма столбцов 6 и 7 Таблицы), кв. м.
1	3	<...>	<...>	2	64,73	3,86	68,59

Цена 1 кв. м. квартиры по Договору 3 — 149 356,12 (Сто сорок девять тысяч триста пятьдесят шесть) рублей 12 копеек. Согласно пункту 5.1 Договора 3, цена Договора 3 — 10 244 336,00 (Десять миллионов двести сорок четыре тысячи триста тридцать шесть) рублей 00 копеек.

Согласно данным, представленным застройщиком площадь объекта долевого строительства без учета летних помещений по результатам замеров составила 68,8 кв.м., что на 2,07 кв. м. больше общей проектной площади объекта долевого строительства без учета летних помещений, а равно участнику долевого строительства надлежит доплатить 309 167, 13 рубля.

Между тем, в соответствии с обмерами Савеловского ТБТИ от 25.08.2016, фактическая площадь объекта долевого строительства без учета летних помещений составила 65,2 кв. м., что на 0,47 кв. м. больше общей проектной площади объекта долевого строительства без учета летних помещений. Таким образом, согласно пункту 5.1 Договора 2 какие-либо взаиморасчеты между сторонами договора производиться не должны, так как разница проектной и фактической площади меньше 1 кв. м.

Следовательно фактическая площадь объекта долевого строительства увеличилась менее, чем на 1 кв. м., что в соответствии с пунктом 5.1 Договора 3 не предусматривает внесение участником долевого строительства дополнительных денежных средств по договору. Между тем, застройщик не передавал участнику долевого строительства квартиру без подписания дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве, которым цена договора изменялась на большую и внесения дополнительной платы.

Аналогичная ситуация с отсутствием оснований для проведения перерасчетов площади объекта долевого строительства сложилась по Договорам 4, 6, 7, 9, 12, 16.

В соответствии с Договором 11, сторонами согласован объект долевого

строительства со следующими характеристиками:

Корпус	Секция	Условный номер квартиры	Этаж	Количество комнат	Проектная общая площадь (без учета площади балконов и лоджий), кв. м.	Проектная площадь балконов и/или лоджий (без учета понижающих коэффициентов) кв. м	Суммарная проектная площадь (сумма столбцов 6 и 7 Таблицы), кв. м.
1Б	6	<...>	<...>	2	60,95	4,02	64,97

Цена 1 кв. м. квартиры по по Договору 11 — 124 207,20 (Сто двадцать четыре тысячи двести семь) рублей 20 копеек. Согласно пункту 5.1 Договора 11, цена Договора 11 — 8 069 742,00 (Одиннадцать миллионов шестьдесят тысяч семьсот сорок два) рубля 00 копеек.

Согласно данным, представленным застройщиком площадь объекта долевого строительства без учета летних помещений по результатам замеров составила 62,3 кв.м., что на 1,35 кв. м. больше общей проектной площади объекта долевого строительства без учета летних помещений, а равно участнику долевого строительства надлежит доплатить 167 679,72 рубля.

Между тем, в соответствии с обмерами, проведенными ООО «Строительные эксперты» 06.04.2017, фактическая площадь объекта долевого строительства без учета летних помещений составила 59,48 кв. м., что на 1,47 кв. м. меньше общей проектной площади объекта долевого строительства без учета летних помещений. Таким образом, согласно пункту 5.1 Договора 11 застройщиком должна быть возвращена разница в стоимости квартиры по проекту и фактической. Между тем, застройщик не передавал участнику долевого строительства квартиру без подписания дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве, которым цена договора изменялась на большую и внесения дополнительной платы.

Аналогичная ситуация с отсутствием оснований для проведения перерасчетов площади объекта долевого строительства сложилась по Договорам 13, 15.

В соответствии с Договором 17, сторонами согласован объект долевого строительства со следующими характеристиками:

Корпус	Секция	Условный	Этаж	Количество	Проектная	Проектная	Суммарная
--------	--------	----------	------	------------	-----------	-----------	-----------

		номер квартиры		комнат	общая площадь (без учета площади балконов и лоджий), кв. м.	площадь балконов и/или лоджий (без учета понижающих коэффициентов) кв. м	проектная площадь (сумма столбцов 6 и 7 Таблицы), кв. м.
1	1	<...>	<...>	3	81,6	4,36	85,96

Цена 1 кв. м. квартиры по по Договору 17 — 143 946,01 (Сто сорок три тысячи девятьсот сорок шесть) рублей 01 копейка. Согласно пункту 5.1 Договора 17, цена Договора 17 — 12 373 599,00 (двенадцать миллионов триста семьдесят три тысячи пятьсот девяносто девять) рублей 00 копеек.

Согласно данным, представленным застройщиком площадь объекта долевого строительства без учета летних помещений по результатам замеров составила 84,8 кв.м., что на 3,2 кв. м. больше общей проектной площади объекта долевого строительства без учета летних помещений, а равно участнику долевого строительства надлежит доплатить 368 501,78 рубля.

Между тем, в соответствии с обмерами Савеловского ТБТИ от 21.12.2016, фактическая площадь объекта долевого строительства без учета летних помещений составила 82,8 кв. м., что на 1,2 кв. м. больше общей проектной площади объекта долевого строительства без учета летних помещений.

Таким образом по сведениям застройщика площадь квартиры увеличилась в гораздо большем объеме, чем в соответствии с замерами Савеловского ТБТИ. Следовательно доплата участника долевого строительства должна была составлять меньшую сумму, чем от него требовал застройщик (172 735,21 рубля вместо 368 501,78 рубля).

Согласно устным и письменным пояснениям АО «ИК «Гринэкс» разница в площади квартир по данным застройщика и согласно контрольным обмерам могла быть вызвана тем, что застройщиком обмеры объектов долевого строительства производились до выполнения чистовой отделки квартир. Сам по себе факт наличия такой разницы застройщиком не опровергается.

По мнению застройщика, чистовая отделка квартир не была обязательным условием договора и могла не выполняться застройщиком. Об этом, по мнению АО «ИК «Гринэкс» свидетельствуют дополнительные соглашения, в которых участники долевого строительства утверждают определенный вариант чистовой отделки.

Вместе с тем указанные дополнительные соглашения заключались для утверждения участником долевого строительства одного из предложенных

застройщиком варианта отделки, а не для утверждения самого факта выполнения застройщиком чистовых работ.

Кроме того, чистовая отделка объектов долевого строительства была предусмотрена проектной документацией на строительство жилого комплекса «LIFE-Митинская» по адресу: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 28, корп. 3, 4 и 5 (строительный адрес: Митинская ул, р-н Митино, Северо-западный административный округ города Москвы).

Данные обстоятельства подтверждаются положениями Приложения № 1 к рассматриваемым договорам участия в долевом строительстве. Указание на то, что застройщиком выполняется чистовая отделка жилых помещений содержаться как в проектной документации, представленной застройщиком, так и проектных декларациях, также представленных в материалы дела и размещаемых на официальном сайте жилого комплекса.

Кроме того, на запрос одного из заинтересованных лиц, Мосгосстройнадзором в письме от 07.12.2017 № ЗГ-15/17-(11)-1 сообщено, что по рассматриваемому объекту проектом предусмотрена полная внутренняя отделка квартир, мест общего пользования жилой части здания и технических помещений.

Более того, в соответствии с устными пояснениями заинтересованных лиц, отказаться от чистовых отделочных работ при заключении договора было невозможно.

Также учитывая, что условие о выполнении застройщиком чистовой отделки объектов долевого участия прописано именно в приложении к договору, не предусматривает внесения дополнительной платы, а также иные вышеприведенные доводы, у Комиссии отсутствуют основания полагать, что выполнение застройщиком чистовых отделочных работ было дополнительной услугой, не предусмотренной договором и проектом.

Кроме того, в соответствии с пунктом 1.5 Типовой формы договора, окончательные площади объекта долевого строительства (общая площадь, площадь балконов и/или лоджий) определяются по результатам обмеров органами технической инвентаризации (по данным технического (кадастрового) паспорта) после ввода многоквартирного жилого дома, в котором расположен объект долевого строительства, в эксплуатацию.

Согласно пункту 5.1 Типовой формы договора, цена не является окончательной и подлежит изменению только в случае, если по результатам обмеров объекта долевого строительства органами технической инвентаризации (по данным технического (кадастрового) паспорта) общая площадь объекта долевого строительства (указанная в документации органа технической инвентаризации) изменится (как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения) по сравнению с проектной общей площадью объекта долевого строительства, указанной в столбце 6 таблицы, указанной



в пункте 1.5 договора, более чем на один квадратный метр.

Таким образом, согласно условиям договора окончательные характеристики объекта долевого участия определяются на основании обмеров органа технической инвентаризации, произведенных после завершения строительства и ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Следовательно все предусмотренные проектной документацией работы должны быть завершены застройщиком до получения разрешения на ввод объекта эксплуатацию, а равно предусмотренная проектной документацией чистовая отделка объектов долевого строительства также должна была выполняться застройщиком до ввода жилого дома в эксплуатацию.

Таким образом, учитывая вышеизложенное, Комиссия Московского УФАС России приходит к выводу о том, что у участников долевого строительства отсутствовали основания полагать, что обмеры фактической площади приобретенных ими на основании договора участия в долевом строительстве жилых помещений будет выполняться до завершения всех предусмотренных проектом работ, в том числе чистовой отделки помещений.

Каких-либо доказательств, свидетельствующих об обратном АО «ИК «Гринэкс» в материалы дела не представлено.

Изучив пояснения лиц, участвующих в деле, представленные ими документы и сведения, Комиссия Московского УФАС России приходит к следующим выводам.

АО «Гринэкс», предложив потенциальным участникам долевого строительства выгодные условия на приобретение жилых помещений в многоквартирном доме с выполнением чистовой отделки застройщиком и учитывая данные характеристики объектов долевого строительства при

проектировке здания, ввело участников долевого строительства в заблуждение относительно увеличения площади объектов долевого участия.

Так проектируя многоквартирный дом с учетом выполнения чистовой отделки квартир, застройщик знал о том, что при осуществлении финальных обмеров помещений до выполнения соответствующих чистовых работ, площадь таких помещений может значительным образом увеличиться.

Между тем, как следует из материалов дела, АО «ИК «Гринэкс» настаивало на внесении участниками долевого строительства дополнительных денежных средств за увеличение площади объектов долевого строительства, в то время как фактическая площадь квартир в некоторых случаях не предусматривала перерасчетов, в некоторых требовала значительно меньших доплат, а в некоторых — вовсе требовала возврата денежных средств участнику долевого строительства.

Предусмотренная Законом об участии в долевом строительстве возможность включения в договор участия в долевом строительстве условия о возможном изменении цены договора обусловлена объективными факторами и направлена на защиту прав как застройщика, так и участника долевого строительства.

В настоящем случае установлено, что объективных причин производить замеры площади до выполнения отделочных работ у Застройщика не было. Чистовая отделка жилых помещений была указана в проектной декларации, которая является одним из основных источников информации для потенциальных (и действующих) участников долевого строительства.

Таким образом, участники долевого строительства не могли обоснованно полагать, что замеры для определения окончательной площади квартиры будут выполнены до чистовых отделочных работ.

На основании изложенного установлено, что Застройщик вводил участников долевого строительства в заблуждение в отношении увеличения площадей квартир более, чем на 1 кв. м., а равно в отношении увеличения их стоимости.

Данные обстоятельства свидетельствуют о намеренно недобросовестном поведении хозяйствующего субъекта на товарном рынке и наличии нарушения антимонопольного законодательства.

Таким образом, АО «ИК «Гринэкс», обладая информацией о реальных размерах помещений (их метраже, наличии балконов, лоджий и т. п.) намеренно вводил неопределенный круг лиц (потенциальных участников долевого строительства) в заблуждение относительно данных характеристик товара.

Следовательно, предлагая потенциальным участникам долевого

строительства приобрести квартиру на более привлекательных условиях, чем другие субъекты товарного рынка, АО «ИК «Гринэкс» привлек граждан к участию в проекте. Из дальнейшего ухудшения условий приобретения объектов долевого строительства при отсутствии объективных на то причин следует вывод о намеренном введении АО «ИК «Гринэкс» в заблуждение потенциальных участников долевого строительства.

Таким образом, лица, заключавшие договор участия в долевом строительстве, были введены в заблуждение относительно увеличения площадей квартир и их стоимости в жилом комплексе «LIFE-Митинская» по адресу: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 28, корп. 3 и 4 (строительный адрес: Митинская ул, р н Митино, Северо-западный административный округ города Москвы).

Резюмируя изложенное, непосредственным преимуществом, получаемым АО «ИК «Гринэкс» при недобросовестном поведении, в частности предоставлении вводящих в заблуждение сведений в отношении площади квартир, их стоимости является получение дополнительной прибыли за счет притока клиентов, которые выбирали объект недвижимости, учитывая, в том числе, стоимость квадратного метра, площадь объекта и расположение дома, и предпочли жилом комплексе «LIFE-Митинская» другим вариантам, имея недостоверную (неполную) информацию о строящемся объекте.

Таким образом, АО «ИК «Гринэкс», не затрачивая дополнительных средств на продвижение продукции и строительство многофункционального комплекса, связанных с увеличением площадей квартир, пользуется заблуждением участников долевого строительства относительно площади объекта долевого строительства, а равно и его цены, а также иных характеристик приобретаемой недвижимости, в связи с чем получает преимущества при осуществлении конкурентной деятельности в результате перераспределения потребительского спроса и получения дополнительного необоснованного дохода.

Практика привлечения потенциальных участников долевого строительства, при которой застройщик при распространении информации о своем товаре до и в процессе заключения договора заявляет определенные характеристики квартир (их площадь, стоимость) а впоследствии существенно их ухудшает, противоречит добропорядочности, разумности и справедливости и может причинить убытки конкурирующим хозяйствующим субъектам, добросовестно действующим при осуществлении хозяйственной деятельности, в размере недополученных доходов, которые эти субъекты могли бы получить, если бы лица, приобретшие недвижимость в жилом комплексе «LIFE-Митинская» знали при заключении договоров о предстоящих изменениях.

Предметом рассмотрения настоящего дела не является как вопрос о соответствии действий застройщика нормам Закона об участии в долевом строительстве и иных нормативных правовых актов, регулирующих данный

процесс, так и вопрос о соблюдении застройщиком и участниками долевого строительства условий договоров, соглашений и т. п.

В связи с указанным ссылкой заявителя на нормы градостроительного и жилищного законодательства в настоящем случае правового значения не имеют, поскольку предметом рассмотрения являются правоотношения в области конкуренции на определенном товарном рынке и проверка соответствия действий заявителя на предмет отсутствия в них злоупотреблений с точки зрения именно антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения настоящего заявления Комиссией оценивалось поведение определенного субъекта (АО «ИК «Гринэкс»), вводящего в оборот объекты недвижимости (квартиры, апартаменты, нежилые помещения), реализуемые на основании договоров участия в долевом строительстве, по отношению к неопределенному кругу лиц в процессе осуществления деятельности по реализации объектов недвижимости в строящемся им многофункциональном комплексе, а также результат такого поведения.

Рассматривая материалы о возможном нарушении антимонопольного законодательства, антимонопольный орган проверяет действия лица при исполнении последним договора на предмет соответствия требованиям законодательства, оценивает добросовестность хозяйствующего субъекта, проверяет, в допустимых ли пределах осуществляются гражданские права, не налагаются ли на контрагентов неразумные ограничения, не ставятся ли необоснованные условия реализации контрагентами своих прав.

Согласно части 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации.

К нормам Гражданского Кодекса Российской Федерации, на которых основано антимонопольное законодательство, относятся, в частности, статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, которой установлен запрет на ограничение гражданских прав и свободы перемещения товаров, кроме случаев, когда такое ограничение вводится федеральным законом (при этом к числу законов, вводящих соответствующие ограничения, относится и Закон о защите конкуренции), и статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, запрещающая использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции и злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Закон о защите конкуренции формулирует требования для хозяйствующих субъектов при их вступлении в гражданско-правовые отношения с другими участниками гражданского оборота.

В этой связи в любом случае рассмотрение дела о нарушении

антимонопольного законодательства сопряжено с необходимостью применения норм гражданского законодательства.

Также, важным аспектом является и то, что АО «ИК «Гринэкс» не представлено каких-либо подтверждающих документов о том, что Общество понесло дополнительные непредусмотренные затраты на строительство объекта, связанные с увеличением площадей квартир в строящемся многоквартирном доме, так как здание полностью соответствует проектной документации, а, следовательно, расходы на его строительство (в частности строительные материалы, сроки и т. д.) были заранее определены. АО «ИК «Гринэкс» не представил подтверждения изменения проекта здания так, чтобы это повлияло на площади помещений (в том числе по договорам, заключенным с заявителями), что также свидетельствует об отсутствии дополнительных непредвиденных затрат на его строительство.

Между тем, какие-либо дополнительные затраты застройщика, связанные с увеличением стоимости строительных материалов либо строительных работ, не могут влиять на стоимость квадратного метра жилого помещения в многоквартирном доме, даже если такие дополнительные затраты не были учтены при первоначальном расчете.

Осуществляя деятельность по реализации объектом недвижимости на основании договоров участия в долевом строительстве, АО «ИК «Гринэкс» осуществляет предпринимательскую деятельность в понимании статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации, а равно несет соответствующие риски.

В данном случае, названный правовой подход наиболее полно отвечает соблюдению баланса частных и публичных интересов, поскольку направлен на повышенную защиту граждан как наиболее слабой стороны в рассматриваемых правоотношениях, а также способствует усилению контроля за соблюдением законодательства со стороны всех лиц, осуществляющих деятельность на определенном товарном рынке и созданию благоприятной конкурентной среды в рамках нормативного регулирования и действующих правил делового оборота.

Желание АО «ИК «Гринэкс» достигнуть определенного результата и при этом избежать ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в процессе реализации недвижимости по договорам долевого участия в строительстве представляет собой исключительное злоупотребление правом, которое в силу части 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит защите.

Кроме того, согласно части 1 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации, предпринимательская деятельность, направленная на систематическое извлечение прибыли, осуществляется субъектом на свой риск. Право общества на осуществление предпринимательской деятельности не должно нарушать права и интересы другой стороны

правоотношений (а также неопределенного круга лиц).

В этой связи, заключив вышеупомянутые договоры, АО «ИК «Гринэкс» приняло на себя все обязательства по указанным договорам со всеми вытекающими правовыми последствиями их исполнения, в том числе и в случае, когда неисполнение этих обязательств нарушает требования антимонопольного законодательства Российской Федерации.

Таким образом, будучи заинтересованным в заключении договоров участия в долевом строительстве, АО «ИК «Гринэкс» следовало предпринять необходимые меры по информированию потенциальных участников долевого строительства относительно всей совокупности обстоятельств, необходимых для дальнейшего вступления в право собственности затратах, в том числе путем публикации данной информации на сайте жилого комплекса либо иными способами.

Стоит отметить, что потенциальные участники долевого строительства при принятии решения о приобретении квартиры не имели возможности руководствоваться какой-либо информацией кроме той, что была предоставлена застройщиком и/или его представителями, участвующими в процессе привлечения участников долевого строительства.

Указанные выводы Комиссии неоднократно были подтверждены заинтересованными лицами в своих письменных и устных пояснениях о том, что выбор ими жилого комплекса осуществлялся на основании информации, представленной на официальном сайте рассматриваемого объекта и информации, сообщенной АО «ИК «Гринэкс» при заключении договоров.

Тем самым потенциальные приобретатели объектов долевого строительства вводились в заблуждение относительно площади квартиры, реального объема увеличения площади квартир по сравнению с проектной, а равно в отношении ее действительной стоимости.

Также не может учитываться возможность в случае несогласия участника долевого строительства с увеличением площади квартиры отказаться от выполнения дальнейших обязательств по договору и получить возврат оплаченной стоимости квартиры.

Рассмотренная ситуация фактически обязывает участника долевого строительства в любом случае оплатить дополнительные метры квартиры либо потерпеть значительные убытки.

В силу специфики рынка объектов недвижимости, реализуемых на основании договора участия в долевом строительстве, квадратный метр как жилого, так и нежилого помещения в строящемся многофункциональном комплексе на ранних этапах строительства имеет гораздо меньшую стоимость в отличии от той, которая будет после сдачи объекта в эксплуатацию. Кроме того, прослеживая динамику цен на рынке недвижимости не составляет труда установить тенденцию роста стоимости квадратного метра жилой

площади на территории города Москвы (с большей или меньшей скоростью в разные периоды времени).

Таким образом, отказавшись от выполнения дальнейших необходимых условий, участник долевого строительства получает назад сумму, на которую он вряд ли сможет приобрести равнозначный объект недвижимости (по метражу, местоположению, иным качественным характеристикам).

На основании изложенного установлено, что при оформлении проектной документации АО «ИК «Гринэкс» были согласованы определенные параметры строящегося жилого здания, в том числе установлены характеристики помещений (как жилых, так и не жилых), их метраж.

Таким образом, АО «ИК «Гринэкс», изначально обладая информацией о реальных размерах помещений (их метраже, наличии балконов, лоджий и т. п.) либо не обладая такой информацией вовсе, намеренно вводил неопределенный круг лиц (потенциальных участников долевого строительства) в заблуждение относительно данных характеристик товара, что, свою очередь, как раз и подтверждает нарушение добрых обычаев в торговых делах, поскольку фактически означает или реализацию товара с иными характеристиками, или реализацию товара с заведомо неизвестными параметрами. В то же время, в силу части 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации никто не вправе извлекать преимущества из своего недобросовестного поведения.

Следовательно, предлагая потенциальным участникам долевого строительства приобрести квартиру на более привлекательных условиях, чем другие субъекты товарного рынка, АО «ИК «Гринэкс» привлек граждан к участию в проекте. Из дальнейшего ухудшения условий приобретения объектов долевого строительства при отсутствии объективных на то причин следует вывод о намеренном введении АО «ИК «Гринэкс» в заблуждение потенциальных участников долевого строительства.

Таким образом, лица, заключавшие договор участия в долевом строительстве, были введены в заблуждение относительно увеличения площадей квартир в жилом комплексе «LIFE-Митинская» по адресу: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 28, корп. 3 и 4 (строительный адрес: Митинская ул, р-н Митино, Северо-западный административный округ города Москвы), а равно увеличения их стоимости.

Как указано в Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013, участие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости представляет собой один из способов приобретения права частной собственности на жилые и нежилые помещения в таких домах (объектах), которое охраняется законом (часть 1 статьи 35 Конституции Российской Федерации).

Федерации), и одновременно - один из способов реализации права каждого на жилище (часть 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации).

Таким образом, на застройщика как на лицо, привлекающее денежные средства участников долевого строительства (п. 1 ст. 2 Закона об участии в долевом строительстве), возложены повышенные публичные обязанности по соблюдению законов, прав и интересов граждан при реализации им своих прав, а самим застройщиком при ведении предпринимательской деятельности.

Данные обязательства общества накладывают на него повышенную ответственность, как на профессионального участника рынка долевого строительства.

С учетом того, что конкуренция на рассматриваемом рынке достигается, в том числе, и за счет привлечения средств граждан, которые приобретают специальный статус участников долевого строительства, и на средства которых осуществляется строительство того или иного объекта недвижимости, заявитель обязан осуществлять свою деятельность исключительно в рамках принципа добросовестности реализации права на ведение предпринимательской деятельности.

В силу ч. 1 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - Постановление Пленума № 25), оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

В связи с тем, что при оформлении проектной документации АО «ИК «Гринэкс» были согласованы определенные параметры строящегося жилого здания, в том числе установлены характеристики квартир, их метраж, выполнение чистовой отделки, данное лицо не могло безосновательно по своему усмотрению менять условия исполнения своих обязательств по договору или вольным образом трактовать установленный как договором, так и законом правила.



Однако, вопреки требованиям делового и торгового оборота, АО «ИК «Гринэкс», заключая договоры долевого строительства, данные обстоятельства проигнорировал, посчитав, что имеет полное право на получение от участников долевого строительства гораздо больших сумм денежных средств, чем предполагалось изначально, хотя объективные основания для этого отсутствовали.

Практика привлечения потенциальных участников долевого строительства, при которой застройщик при распространении информации о своем товаре до и в процессе заключения договора заявляет определенные характеристики квартир (их площадь, стоимость), а также определенные условия их приобретения, а впоследствии существенно их ухудшает, противоречит добросовестности, разумности и справедливости и может причинить убытки конкурирующим хозяйствующим субъектам, добросовестно действующим при осуществлении хозяйственной деятельности, в размере недополученных доходов, которые эти субъекты могли бы получить, если бы лица, приобретшие недвижимость в жилом комплексе «LIFE-Митинская» знали при заключении договоров о предстоящих изменениях.

Следует также отметить, что рассматриваемые в рамках настоящего дела обстоятельства и признаки нарушения антимонопольного законодательства рассмотрены Комиссией в контексте всех участников долевого строительства в спорном многоквартирном доме.

Таким образом, по мнению Комиссии, в действиях АО «ИК «Гринэкс» содержатся все необходимые признаки квалификации нарушения по статье 14.2 Закона о защите конкуренции, выразившегося во введении в заблуждение в отношении увеличения площадей квартир в жилом комплексе «LIFE-Митинская» по адресу: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 28, корп. 3, 4 и 5 (строительный адрес: Митинская ул, р-н Митино, Северо-западный административный округ города Москвы), а равно увеличения их стоимости.

Резюмируя изложенное, на основании материалов дела № 1 14 2350/77 17, Комиссией Московского УФАС России действия АО «ИК «Гринэкс» признаны актом недобросовестной конкуренции, установлены все признаки такого деяния, сформулированные в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции.

Нарушение АО «ИК «Гринэкс» статьи 14.2 Закона о защите конкуренции непосредственно выразилось в о введении в заблуждение в отношении увеличения площадей квартир в жилом комплексе «LIFE-Митинская» по адресу: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 28, корп. 3, 4 и 5 (строительный адрес: Митинская ул, р-н Митино, Северо-западный административный округ города Москвы), а равно увеличения их стоимости.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 1 4 статьи 41, статьями 49-50 Закона о защите конкуренции, Комиссия Московского

РЕШИЛА:

1. Признать АО «ИК «Гринэкс», которое своими действиями (бездействием) ввело в заблуждение в отношении увеличения площадей квартир в жилом комплексе «LIFE-Митинская» по адресу: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 28, корп. 3, 4 и 5 (строительный адрес: Митинская ул, р-н Митино, Северо-западный административный округ города Москвы), а равно увеличения их стоимости, нарушившим статью 14.2 Закона о защите конкуренции,
2. Выдать АО «ИК «Гринэкс» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Московского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

*Решение изготовлено в полном объеме 03.05.2018. Решение может быть обжаловано в порядке, предусмотренном статьей 52 Закона о защите конкуренции. Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.5 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.*

ИГ/35640/18 от 25.07.2018

ЗАО «ИК «Гринэкс»

ул. М. Пироговская, д. 3,

г. Москва, 119435

ул. Красная Пресня, д. 24,

г. Москва, 123022

## **ПРЕДПИСАНИЕ № 232**

о прекращении нарушений антимонопольного законодательства

«12» июля 2018 г. г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по г. Москве по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации (далее — Комиссия Московского УФАС России) в составе:

председателя Комиссии: <...>,

членов Комиссии: <...>, <...>, <...>,

руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), на основании своего решения по делу № 1 14 2350/77 17 о признании АО «ИК «Гринэкс», которое своими действиями (бездействием) ввело в заблуждение в отношении увеличения площадей квартир в жилом комплексе «LIFE-Митинская» по адресу: 125430, г. Москва, ул. Митинская, д. 28, корп. 3, 4 и 5 (строительный адрес: Митинская ул, р-н Митино, Северо-западный административный округ города Москвы), а равно увеличения их стоимости, нарушившим статью 14.2 Закона о защите конкуренции,

## ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ЗАО «ИК «Гринэкс» **в течение 1 (одного) месяца** со дня получения настоящего Предписания прекратить введение в заблуждение неопределенного круг лиц в отношении площадей квартир, их стоимости, а также условий приобретения, а равно устранить последствия введения в заблуждение площадей объектов долевого строительства, а равно их стоимости, в том числе путем:

прекращения внесения изменений в проектную, рабочую и иную документацию объектов долевого строительства, в том числе будущих, потенциальных, которые могут повлиять на цену (стоимость) и потребительские свойства строящегося объекта, его площадь и площадь иных помещений, расположение или план объекта (в том числе квартиры, апартаменты, машиноместа), любые потребительские свойства такого объекта (включая материалы, толщину стен, шумоизоляцию, высоту потолков и т. д.), без объективных причин, обусловленных производственной необходимостью либо иными внешними факторами, не зависящими от воли застройщика и иных, связанных со строительством хозяйствующих субъектов (требования контролирующих органов, заключения государственных экспертиз и т. п.);

надлежащего и своевременного уведомления всех участников долевого строительства, в том числе будущих, потенциальных, об изменениях, вносимых в документацию и иные документы, связанные со строительством, на всех стадиях внесения таких изменений, если они каким-либо образом влияют на цену (стоимость) и потребительские свойства строящегося объекта, его площадь и площадь иных помещений, расположение или план объекта (в том числе квартиры, апартаменты, машиноместа), любые потребительские свойства такого объекта (включая материалы, толщину стен, шумоизоляцию, высоту потолков и т. д.), несут какие-либо затраты или иные значимые последствия для участников долевого строительства;

указанное уведомление должно в обязательном порядке содержать развернутые ссылки и мотивированное объяснение вносимых изменений, их необходимости, а также ссылки на нормативные и иные обосновывающие такие изменения документы, доступные место и способ ознакомления с данными документами, возможность выразить аргументированную позицию относительно таких изменений (в том числе каким образом, на какой адрес можно направить подобную позицию);

указанные действия должны быть совершены как в отношении объекта, по вышепоименованному адресу, так и в отношении иных, в том числе строящихся (будующих, планируемых к постройке и т.п.), объектов долевого строительства.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган **не позднее пяти дней** со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи в Арбитражный суд г. Москвы.

*Примечание.* За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.5 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.