

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

о назначении административного наказания по делу

об административном правонарушении № 4-14.33-1881/77-18

«26» декабря 2018 года г. Москва

Заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по г. Москве (далее – Московского УФАС России) <...>, рассмотрев протокол об административном правонарушении от 12.12.2018 и материалы дела об административном правонарушении № 4-14.33-1881/77-18, возбужденного в отношении юридического лица - АО «ИК «ГРИНЭКС» (ОГРН 1067761499618, ИНН 7717577210, КПП 774501001, дата регистрации: 22.12.2006, место нахождения: 119435, г. Москва, ул. м. Пироговская, д. 3, эт.3, пом. I, ком. 17) по факту нарушения ст. 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «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, в отсутствие законного представителя АО «ИК «ГРИНЭКС», надлежащим образом извещенного о дате, месте и времени рассмотрения дела об административном правонарушении, в присутствии защитника <...> по доверенности № 608 от 14.11.2017,

УСТАНОВИЛ:

Решением комиссии Московского УФАС России от 12.07.2018 по делу № 1-14-2350/77-17 о нарушении антимонопольного законодательства, возбужденного на основании заявления физического лица (далее — Заявитель), в действиях юридического лица - АО «ИК «ГРИНЭКС» установлен факт нарушения ст. 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон 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.

Согласно п. 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 п. 4 ст. 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 рассматривались 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 п. 1 ст. 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), подп. 15 п. 2 ст. 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 ч. 1 ст. 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.

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 подп. 15 п. 2 ст. 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

В соответствии с представленной АО «ИК «Гринэкс» в материалы дела № 1-14-2350/77-17 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 ч. 2 ст. 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 ст. 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 ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного ч. 1.1 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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.

В соответствии с ч. 19 ст. 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 ч. 12 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (разрешение на каждый этап строительства).

В соответствии с ч. 20 ст. 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 ч. 1 ст. 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 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 ч. 2 ст. 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 ч. 2 ст. 23 Закона об участии в долевом строительстве направляется проектная декларация.

Согласно ч. 2 ст. 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 ч. 1 ст. 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, проектная декларация была опубликована АО «ИК «Гринэкс» на сайте строящегося жилого комплекса.

Таким образом, временной интервал 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).

В соответствии с п. 4 ст. 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 п. 1 ст. 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 п. 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» п. 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.

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 № МО-1057-1Б/ДДУ от 10.04.2015 участия в долевом строительстве, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК Гринэкс») и <...>. (далее — Договор 1); Договор № МО-0299-1/ДДУ от 05.03.2015 участия в долевом строительстве, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК Гринэкс») и <...> (далее — Договор 2); Договор № МО-0319-1/ДДУ от 08.09.2015 участия в долевом строительстве, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК Гринэкс») и <...>. (далее — Договор 3); Договор МО-0350-3-1/ДДУ от 07.09.2015 участия в долевом строительстве, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК Гринэкс») и <...>. (далее — Договор 4); Договор № МО-1-180814/ДДУ от 22.10.2014 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 № ДУПТ/ЛМ-04-25-429/1 от 27.05.2016 (далее — Договор 5); Договор № МО-1041-1Б/ДДУ от 20.07.2015 участия в долевом строительстве, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...> (далее -Договор 6); Договор № МО-007-1/ДДУ от 20.11.2014 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 № МО-0077-1/ДДУ от 20.11.2014 (далее — Договор 7); Договор № МО-0805-3-1Б/ДДУ участия в долевом строительстве от 23.03.2015, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...>. (далее — Договор 8); Договор № МО-0793-2-1Б/ДДУ участия в долевом строительстве от 23.03.2015, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...> (далее — Договор 9); Договор № МО-0096-1/ДДУ участия в долевом строительстве от 19.12.2014, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...>. (далее — Договор 10); Договор № МО-0647-1Б/ДДУ участия в долевом строительстве от 02.04.2015, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...> (далее — Договор 11); Договор № МО-0805-3-1Б/ДДУ участия в долевом строительстве от 23.03.2015, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...> (далее — Договор 8) Договор № МО-0040-1/ДДУ участия в долевом строительстве от 20.10.2014, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...> (далее — Договор 12); Договор № МО-0394-2/ДДУ участия в долевом строительстве от 15.01.2016, заключенный между АО «ИК «Гринэкс» и <...> (далее — Договор 13); Договор № МО-0722-1Б/ДДУ участия в долевом строительстве от 06.04.2015, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...> (далее — Договор 14); Договор № 2-13-Э/ДДУ участия в долевом строительстве от 15.03.2015, 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 № МО-0013-2/ДДУ от 07.04.2016 (далее — Договор 15); Договор № МО-0058-1/ДДУ участия в долевом строительстве от 09.12.2014, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...>. (далее — Договор 16); Договор № МО-0016-1/ДДУ участия в долевом строительстве от 15.10.2015, заключенный между ЗАО «ИК «Гринэкс» (в настоящее время АО «ИК «Гринэкс») и <...> (далее — Договор 17).

Также, при осуществлении хозяйственной деятельности АО «ИК «Гринэкс» получено 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 (сайт застройщика).

Таким образом, продуктовыми границами товарного рынка в рассматриваемом случае 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 п. 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).

Исходя из вышеизложенного, географическими границами товарного рынка в рассматриваемом случае является территория города Москвы.

Согласно п. 5 ст. 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 п. 7 ст. 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 п. 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 подп. 2 п. 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 дела № 1-14-2350/77-17, 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/sokolinyy-fort?id=dokumenty> (ЖК «Соколиный форт»), 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».

Согласно представленным в материалы дела № 1-14-2350/77-17 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, 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 дела № 1-14-2350/77-17, 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 ч. 2 ст. 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 завершении 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 такие обстоятельства, как отсутствие каких-либо изменений внесенных в проектную документацию, которые могли привести к существенному увеличению площадей квартир.

Как указано выше, АО «ИК «Гринэкс» заключены с участниками долевого строительства вышепоименованные договоры.

Также в материалы дела № 1-14-2350/77-17 АО «ИК «Гринэкс» 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 ч. 2 ст. 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 в материалы дела № 1-14-2350/77-17 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	299	19	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	319	23	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	647	12	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 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	1	16	5	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).

АО «ИК «Гринэкс» факт наличия такой разницы не опровергается, вместе с тем, Общество при рассмотрении дела № 1-14-2350/77-17 пояснило, что 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. При этом, 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, данными при рассмотрении дела № 1-14-2350/77-17, 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, 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 ч. 1 ст. 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, у участников долевого строительства отсутствовали основания полагать, что обмеры фактической площади приобретенных ими на основании договора участия в долевом строительстве жилых помещений будут выполняться до завершения всех предусмотренных проектом работ, в том числе чистовой отделки помещений.

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 № 1-14-2350/77-17, 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 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).

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».

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 жилому комплексу «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.

Также, важным аспектом является и то, что АО «ИК «Гринэкс» в материалы дела № 1-14-2350/77-17 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 ст. 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 ч. 2 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит защите.

Кроме того, согласно ч. 1 ст. 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 неоднократно были подтверждены имеющимися в материалах дела № 1-14-2350/77-17 пояснениями заинтересованных лиц 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 отличие 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.

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), и одновременно - один из способов реализации права каждого на жилище (ч. 1 ст. 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.

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, 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, действия АО «ИК «Гринэкс» признаны актом недобросовестной конкуренции, установлены все признаки такого деяния, сформулированные в п. 9 ст. 4 Закона о защите конкуренции.

Нарушение АО «ИК «Гринэкс» ст. 14.2 Закона о защите конкуренции непосредственно выразилось 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.

Ответственность за нарушение требований установленных ст. 14.2 Закона о защите конкуренции, предусмотрена ч. 1 ст. 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ).

В соответствии с ч. 1 ст. 2.1 КоАП РФ, административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое КоАП РФ или законами субъектов Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

В соответствии с ч. 2 ст. 2.1 КоАП РФ, юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых КоАП РФ или законами субъекта Российской

Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Таким образом, виновные действия юридического лица - АО «ИК «ГРИНЭКС» выразились во введении в заблуждение относительно площадей квартир жилого комплекса, их стоимости, что образует состав административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 14.33 КоАП РФ.

При рассмотрении дела защитником АО «ИК «ГРИНЭКС» каких-либо доводов, которым ранее не была дана оценка в решении по делу № 1-14-2350/77-17 и в протоколе об административном правонарушении, заявлено не было.

Место совершения административного правонарушения - г. Москва.

Временем выявления административного правонарушения является дата принятия решения по делу № 1-14-2350/77-17 о нарушении антимонопольного законодательства (дата изготовления в полном объеме) - 12.07.2018.

В соответствии с ч. 3 ст. 4.1 КоАП РФ при назначении административного наказания юридическому лицу учитываются характер совершенного им административного правонарушения, имущественное и финансовое положение юридического лица, обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

Согласно п. 7 ч. 1 ст. 4.2 КоАП РФ обстоятельством, смягчающим ответственность, является добровольное исполнение до вынесения постановления по делу об административном правонарушении лицом, совершившим административное правонарушение, предписания об устранении допущенного нарушения, выданного ему органом, осуществляющим государственный контроль (надзор).

Согласно представленным в материалы дела документам (вх. № 42720/18 от 24.08.2018), АО «ИК «Гринэкс» передача объектов долевого участия строительства гражданам завершена (все квартиры в жилых домах по адресу:

г. Москва, ул. Митинская, д. 28, корп. 3, 4, 5 переданы гражданам), взаимоотношения по договорам участия в долевом строительстве прекращены, какие-либо взаиморасчеты с участниками долевого строительства по договорам не производятся (доплаты отсутствуют), в связи с чем, должностное лицо административного органа считает предписание антимонопольного органа исполненным АО «ИК «Гринэкс» до вынесения постановления об административном правонарушении, что свидетельствует о наличии смягчающего обстоятельства, предусмотренного п. 7 ч. 1 ст. 4.2 КоАП РФ.

Таким образом, должностным лицом административного органа установлено обстоятельство, смягчающие административную ответственность.

Обстоятельств, отягчающих административную ответственность АО «ИК «Гринэкс», не установлено.

Согласно ч. 1 ст. 14.33 КоАП РФ недобросовестная конкуренция, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, за исключением случаев, предусмотренных ст. 14.3 КоАП РФ и ч. 2 ст. 14.33, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от двенадцати тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

В соответствии с п. 4 примечания к ст. 14.31 КоАП РФ, за совершение административного правонарушения, предусмотренного ст. 14.33 КоАП РФ, при отсутствии обстоятельств, смягчающих и отягчающих административную ответственность, административный штраф налагается на юридическое лицо в размере суммы минимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения, и половины разности максимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения, и минимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения. При наличии обстоятельств, предусмотренных п. 5 и 6 ч. 1 ст. 4.2 КоАП РФ, административный штраф налагается на юридическое лицо в размере суммы минимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения. При наличии обстоятельств, смягчающих административную ответственность, за исключением обстоятельств, предусмотренных п. 5 и 6 ч. 1 ст. 4.2 КоАП РФ, размер административного штрафа, налагаемого на юридическое лицо, подлежит уменьшению за каждое такое обстоятельство на одну восьмую разности максимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения, и минимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения. При наличии обстоятельств, отягчающих административную ответственность, размер административного штрафа, налагаемого на юридическое лицо, подлежит увеличению за каждое такое обстоятельство на одну восьмую разности максимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения, и минимального размера административного штрафа, предусмотренного за совершение данного административного правонарушения.

Базовый штраф определяется как сумма минимального размера административного штрафа (МинШ) и половина разности максимального размера административного штрафа (МаксШ) и минимального размера административного штрафа (МинШ) и рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{БШ} = (\text{МаксШ} - \text{МинШ}) / 2 + \text{МинШ}$$

$$(500\,000,00 - 100\,000,00) / 2 + 100\,000,00 = 300\,000,00$$

Каждое из обстоятельств, смягчающих или отягчающих административную ответственность, учитывается при исчислении размера административного штрафа в размере одной восьмой разности максимального (МаксШ) и минимального (МинШ) размера административного штрафа и определяется по формуле:

$$\text{ОО (ОС)} = (\text{МаксШ} - \text{МинШ}) / 8, \text{ где}$$

ОО - обстоятельство, отягчающее административную ответственность;

ОС - обстоятельство, смягчающее административную ответственность.

$$(500\,000,00 - 100\,000,00) / 8 = 50\,000,00$$

Размер административного штрафа, который подлежит наложению на юридическое лицо за административное правонарушение, предусмотренное ст. 14.33 КоАП (ПШ), является суммой базового штрафа и обстоятельств, отягчающих административную ответственность, уменьшенной на сумму обстоятельств, смягчающих административную ответственность:

$$\text{ПШ} = \text{БШ} + (\text{ОО} \times n) - (\text{ОС} \times n), \text{ где}$$

n - количество обстоятельств, смягчающих или отягчающих административную ответственность.

$$300\,000,00 \times 1 - 50\,000,00 = 250\,000,00.$$

Таким образом, в рассматриваемом случае штраф, подлежащий взысканию, составляет 250 000,00 руб. (Двести пятьдесят тысяч рублей).

Руководствуясь ст. 4.1, 14.33, 23.48, 29.9, 29.10 КоАП РФ,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать юридическое лицо — АО «ИК «ГРИНЭКС» (ОГРН 1067761499618, ИНН 7717577210, КПП 774501001, дата регистрации: 22.12.2006, место нахождения: 119435, г. Москва, ул. м. Пироговская, д. 3, эт.3, пом. I, ком. 17) виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 14.33 КоАП РФ.

2. Назначить юридическому лицу — АО «ИК «ГРИНЭКС» (ОГРН 1067761499618, ИНН 7717577210, КПП 774501001, дата регистрации: 22.12.2006, место нахождения: 119435, г. Москва, ул. м. Пироговская, д. 3, эт.3, пом. I, ком. 17)

административное наказание в виде административного штрафа в размере **250 000,00 руб. (Двухсот пятидесяти тысяч рублей 00 копеек).**

Согласно ч. 1 ст. 32.2 КоАП РФ административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных ст. 31.5 КоАП РФ.

В соответствии с ч. 5 ст. 3.5 КоАП РФ сумма административного штрафа подлежит зачислению в бюджет в полном объеме.

Реквизиты на перечисление штрафных санкций, налагаемых Московским УФАС России за нарушение антимонопольного законодательства РФ (квитанция прилагается):

Получатель: УФК МФ РФ по г. Москве (для Московского УФАС России)

Банк получателя: ГУ Банка России по ЦФО

ИНН 7706096339

КПП 770101001

БИК 044525000

р/с 40101810045250010041

КБК 161 1 16 02010 01 6000140

ОКТМО 45375000

Наименование платежа: административный штраф по делу № 4-14.33-1881/77-18.

В соответствии с ч. 5 ст. 32.2 КоАП РФ при отсутствии документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, и информации об уплате административного штрафа в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, по истечении срока, указанного в ч. 1 ст. 32.2 КоАП РФ, судья, орган, должностное лицо, вынесшие постановление, направляют в течение десяти суток постановление о наложении административного штрафа с отметкой о его неуплате судебному приставу-исполнителю для исполнения в порядке, предусмотренном федеральным законодательством. Кроме того, должностное лицо федерального органа исполнительной власти, структурного подразделения или территориального органа, иного государственного органа, рассмотревших дело об административном правонарушении, либо уполномоченное лицо коллегиального органа, рассмотревшего дело об административном правонарушении, составляет протокол об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст.

20.25 настоящего Кодекса, в отношении лица, не уплатившего административный штраф.

Согласно ч. 1 ст. 20.25 КоАП РФ неуплата административного штрафа в срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа.

В соответствии с ч. 3 ст. 30.1 и ч. 1 ст. 30.3 КоАП РФ постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу либо в арбитражный суд в течение десяти суток со дня вручения или получения копии постановления.

В соответствии с п. 1 ст. 31.1 КоАП РФ постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу после истечения срока, установленного для обжалования постановления по делу об административном правонарушении, если указанное постановление не было обжаловано или опротестовано.

Приложение: квитанция на 1 листе.

Заместитель руководителя <...>