

Управление Федеральной антимонопольной службы по Курганской области (далее — Курганское УФАС России), рассмотрев заявление <...>, действующего в интересах <...>, направленное Управлением Роспотребнадзора по Курганской области (вх. № 3473-ЭП/24 от 08.08.2024), о размещении на сайте ООО «Специализированный застройщик «Эверест» (ИНН 4501124540, ОГРН 1064501178774) недостоверной информации относительно наличия в жилом доме, расположенном по адресу: Курганская область, г. Курган, 1 мкр, д. 12, собственного теплового пункта, гарантирующего наличие в доме горячей воды вне зависимости от времени года, установило следующее.

Из заявления следует, что между ООО «Специализированный застройщик «Эверест» (далее — ООО «СЗ «Эверест») и <...> заключен договор на оказание услуг № <...> по подбору квартиры и резервированию за клиентом создаваемого объекта.

Одним из основных требований <...> к объекту недвижимости было наличие бесперебойной круглогодичной подачи горячего водоснабжения квартиры, в связи с воспитанием ребенка инвалида.

Представитель ООО «СЗ «Эверест» <...> сообщил, что многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: Курганская область, г. Курган, 1 мкр, д. 12, отвечает заявленным требованиям, поскольку оборудован собственным тепловым пунктом. В подтверждение данных слов была представлена информация с официального сайта застройщика ООО «СЗ «Эверест» <https://etalon45.ru>, согласно которой особенностью жилого комплекса «Эталон» по адресу г. Курган, 1 мкр, д. 12, является наличие собственного теплового пункта, который гарантирует наличие в вашем доме горячей воды независимо от времени года. «Это добавит комфорта и позволит забыть про ежегодные сезонные отключения горячей воды.». Указанная информация повлияла на выбор <...> при выборе квартиры именно в этом жилом комплексе.

13.05.2024 между ООО «СЗ «Эверест» и <...> заключен договор <...> Купли – продажи, согласно пункту 1.1 которого Продавец ООО «СЗ «Эверест» передал Покупателям <...>, действующей от своего имени и как законный представитель в интересах несовершеннолетних <...>, <...>, недвижимое имущество: квартиру <...> в жилом доме по адресу: РФ, Курганская область, г. Курган, 1 мкр, д. 12. Характеристики объекта определены в приложении № 1 к договору.

20.05.2024 было зарегистрировано право общей долевой собственности <...> (78/100 доли), <...> (11/100 доли), и <...> (11/100 доли) на объект недвижимого имущества квартиру <...> в жилом доме по адресу: РФ,

Курганская область, г. Курган, 1 мкр, д. 12.

После принятия квартиры Покупатель обнаружила, что горячее водоснабжение в квартире отсутствует, заявленные продавцом гарантии бесперебойного и круглогодичного обеспечения квартир в многоквартирном доме горячей водой собственным теплопунктом не соблюдаются, и не соответствуют действительности.

От жильцов дома <...> стало известно, что характеристики собственного теплопункта многоквартирного жилого дома по адресу РФ, Курганская область, г. Курган, 1 мкр, д. 12 не гарантируют круглогодичное и бесперебойное обеспечение квартир в доме горячей водой, поскольку работа теплопункта зависит от подачи теплоносителя централизованной системой подачи горячей воды.

К заявлению приложены снимки с сайта застройщика <http://etalon45.ru>, на главной странице которого размещены вкладки, в т.ч. вкладка «собственный тепловой пункт», нажав на которую открывается следующая информация: «Собственный тепловой пункт\* Собственный тепловой пункт гарантирует наличие в вашем доме горячей воды вне зависимости от времени года. \* Это добавит комфорта и позволит забыть про ежегодные сезонные отключения горячей воды».

Данная информация подтверждается осмотром указанного сайта Курганским УФАС России.

Согласно информации, представленной СП «Тепловые сети» ПАО «Курганская генерирующая компания», многоквартирный дом № 12 в 1 микрорайоне г. Кургана не подключен к централизованной системе горячего водоснабжения.

В силу положений подпункта «б» пункта 4 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (далее - Правила № 354), при отсутствии централизованного горячего водоснабжения снабжение горячей водой потребителей в многоквартирном доме осуществляется исполнителем путем производства и предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению с использованием внутридомовых инженерных систем, включающих оборудование, входящее в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при наличии такого оборудования).

Из системного толкования пункта 1 части 1 статьи 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктов 4 и 54 Правил № 354 следует,

что коммунальная услуга по горячему водоснабжению в многоквартирных домах с нецентрализованной системой горячего водоснабжения предоставляется исполнителем, осуществляющим эксплуатацию относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном жилом доме внутридомового оборудования, с помощью которого приготавливается горячая вода (обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3(2023), утвержденный Президиумом Верховного Суда РФ 15.11.2023).

Приготовление горячей воды для нужд потребителей в многоквартирном доме № 12 в 1 микрорайоне осуществляется во внутридомовом водоподогревателе (далее - ВВП), установленном в его подвальном помещении и являющемся общим имуществом собственников помещений в указанном доме, с использованием подаваемого ПАО «КГК» (далее также - Общество) теплоносителя от ООО «Курганская ТЭЦ» через центральный тепловой пункт № 104. В данном случае Общество лишь поставляет в указанный дом тепловую энергию, необходимую для нагрева с использованием ВВП холодной воды, приобретаемой потребителями у АО «Водный союз», до состояния горячей.

В силу положений Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 08.08.2012 № 808, местом исполнения обязательств теплоснабжающей организации является точка поставки, которая располагается на границе балансовой принадлежности теплотребляющей установки или тепловой сети потребителя и тепловой сети теплоснабжающей организации.

Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности Общества установлена по внешней стене данного многоквартирного дома, что отражено в акте о подключении объекта капитального строительства к тепловым сетям от 24.11.2023, содержащем графическое обозначение соответствующей границы.

Пунктом 8 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, также предусмотрено, что внешней границей сетей теплоснабжения, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Таким образом, местом исполнения обязательств по подаче тепловой энергии ПАО «КГК», в том числе для нужд приготовления горячей воды, является внешняя граница стены многоквартирного дома № 12 в 1

микрорайоне.

В соответствии с требованиями пункта 6.2.13 Правил технической эксплуатации тепловых энергоустановок, утвержденных Приказом Минэнерго Российской Федерации от 24.03.2003 №115, части 1 статьи 21 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», подпункта «а» пункта 3 Правил вывода в ремонт и из эксплуатации источников тепловой энергии и тепловых сетей, утвержденных постановлением Правительства РФ от 08.07.2023 № 1130, пункта 6.145 Типовой инструкции по технической эксплуатации тепловых сетей систем коммунального теплоснабжения, утвержденной приказом Госстроя Российской Федерации от 13.12.2000 № 285, ежегодно после окончания отопительного периода в целях подготовки объектов теплосетевого хозяйства к сезонной эксплуатации ПАО «КГК» в срок, согласованный с органом местного самоуправления, осуществляет вывод в ремонт источников тепловой энергии и тепловых сетей, что приводит к временному прекращению подачи коммунального ресурса для нужд приготовления горячей воды, в том числе в многоквартирном доме № 12 в 1 микрорайоне.

Также данные обстоятельства подтверждаются ежегодным отключением горячей воды в Кургане по решению Администрации города Кургана.

Таким образом, информация, размещенная на сайте ООО «СЗ «Эверест» <http://etalon45.ru>, на главной странице которого размещены вкладки, в т.ч. вкладка «собственный тепловой пункт», нажав на которую открывается следующая информация: «Собственный тепловой пункт\* Собственный тепловой пункт гарантирует наличие в вашем доме горячей воды вне зависимости от времени года. \* Это добавит комфорта и позволит забыть про ежегодные сезонные отключения горячей воды», является недостоверной, вводящей потребителей в заблуждение.

Согласно статье 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закона о защите конкуренции) предусмотрен специальный запрет на действия, формирующие ошибочное впечатление о производителе, месте происхождения и иных характеристиках товара: в силу данной нормы не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение, в том числе в отношении:

1) качества и потребительских свойств товара, предлагаемого к продаже, назначения такого товара, способов и условий его изготовления или применения, результатов, ожидаемых от использования такого товара, его пригодности для определенных целей;

- 2) количества товара, предлагаемого к продаже, наличия такого товара на рынке, возможности его приобретения на определенных условиях, фактического размера спроса на такой товар;
- 3) места производства товара, предлагаемого к продаже, изготовителя такого товара, гарантийных обязательств продавца или изготовителя;
- 4) условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара.

Перечень обстоятельств, относительно которых потребитель может быть введен в заблуждение, является открытым.

Закон о защите конкуренции признает недобросовестной конкуренцией любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам - либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации (пункт 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Статьей 14.2 Закона о защите конкуренции установлен запрет на недобросовестную конкуренцию путем введения в заблуждение, при этом запрещается вводить в заблуждение любых лиц (потребителей, контрагентов, конкурентов).

Введение в заблуждение является следствием распространения не негативной информации, как в дискредитации, а позитивной, и ее содержание касается деятельности самого распространителя и (или) его товара. Однако как в том, так и в рассматриваемом случае, распространяемая информация для признания действий актом недобросовестной конкуренции должна не соответствовать действительности.

ООО «СЗ «Эверест», размещая на сайте информацию: «Собственный тепловой пункт\* Собственный тепловой пункт гарантирует наличие в вашем доме горячей воды вне зависимости от времени года. \* Это добавит комфорта и позволит забыть про ежегодные сезонные отключения горячей воды», вводит потребителей (потенциальных покупателей объектов недвижимости) в заблуждение в отношении условий приобретения квартиры, результатов, ожидаемых от ее использования и пригодности для целей использования горячей воды вне зависимости от времени года, поскольку фактически обеспечить подачу горячей воды круглый год в квартиры указанного

многоквартирного дома возможности не имеет.

Рынок реализации квартир населению на территории Курганской области представлен значительным количеством хозяйствующих субъектов-конкурентов (застройщиков), к которым в том числе относятся ООО «СЗ «Эверест».

Получение преимуществ ООО «СЗ «Эверест» непосредственно связано с привлечением к своим товарам потребителей, которые полагают, что, покупая квартиру у данного застройщика, можно получать горячую воду круглый год.

Указанные действия ООО «СЗ «Эверест» оказывают влияние на конкурентную среду, что выражается в введении в заблуждение потребителей, противоречат требованиям добросовестности, разумности и справедливости, которая ожидалась бы от любого другого добросовестного участника рынка.

Поведение ООО «СЗ «Эверест» имеет направленность на получение недобросовестных преимуществ на рынке, в частности имущественной выгоды, при реализации квартир в новостройках за счет иных участников рынка, в том числе посредством оказания влияния на выбор покупателей (потребителей), на возможность иных хозяйствующих субъектов, конкурирующих добросовестно, извлекать преимущество из предложения товаров на рынке.

Потребители могут вступить в правоотношения с ООО «СЗ «Эверест» вместо того, чтобы обратиться к конкурентам, реализующим объекты недвижимости без введения потребителей в заблуждение. Своими действиями общество лишило указанных лиц возможности получить доход от законной и добросовестной деятельности.

Целью этой формы недобросовестных действий является привлечение покупательского (потребительского) спроса путем введения в заблуждение (обмана) потребителей в отношении предлагаемых им товаров (работ, услуг). Хозяйствующий субъект создает у третьих лиц ложное представление о тех или иных качествах реализуемого товара. Такие действия отвлекают потребителей от добросовестных субъектов предпринимательской деятельности и могут создавать у потребителей или потенциальных контрагентов определенное впечатление о товаре и его свойствах, которые не соответствуют действительности.

На основании изложенного, в действиях ООО «СЗ «Эверест» усматриваются признаки нарушения пункта 1 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции, выразившиеся в размещении на сайте информации о том, что «собственный тепловой пункт гарантирует наличие в вашем

доме горячей воды вне зависимости от времени года. \* Это добавит комфорта и позволит забыть про ежегодные сезонные отключения горячей воды».

В соответствии с частью 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения, либо о ликвидации или принятии мер по прекращению осуществления видов деятельности унитарного предприятия, которое создано или осуществляет деятельность с нарушением требований настоящего Федерального закона (далее — предупреждение).

Согласно части 2 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении статьи 14.2 настоящего Закона без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

Курганское УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждает о необходимости прекращения ООО «Специализированный застройщик «Эверест» (ИНН 4501124540, ОГРН 1064501178774) указанных действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, путем изъятия из публичного доступа с сайта <http://etalon45.ru> информации о том, что «собственный тепловой пункт гарантирует наличие в вашем доме горячей воды вне зависимости от времени года. \* Это добавит комфорта и позволит забыть про ежегодные сезонные отключения горячей воды».

Предупреждение должно быть исполнено в срок не позднее десяти календарных дней со дня его получения.

О выполнении предупреждения необходимо сообщить в Курганское УФАС России в течение 3-х дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением доказательств, подтверждающих исполнение предупреждения.

**В силу положения части 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции при условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства, в связи с его устранением.**