

АО «Мосстроймеханизация № 4

Валовая ул., д. 35, эт. 6 П.1-16,

г. Москва, 115054

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ № 08-22

о прекращении действий, которые содержат признаки
нарушения антимонопольного законодательства

«28» мая 2020 г.

г. Москва

Управлением Федеральной антимонопольной службы по г. Москве (далее – Московское УФАС России) рассмотрены заявления материалов в отношении действий АО «Мосстроймеханизация № 4» по введению в заблуждение в отношении площадей объектов долевого строительства, их стоимости и характеристик в многофункциональном комплексе по адресу: г. Москва, ВАО, Амурская ул., вл. 3.

Заявителями были заключены договоры участия в долевом строительстве, согласно каждому из которых была определена общая стоимость квартиры и условия ее передачи.

Однако после завершения строительства АО «Мосстроймеханизация № 4» в письменной форме уведомило участников долевого строительства о необходимости подписать дополнительные соглашения, согласно которым площадь квартир существенно уменьшалась.

При этом АО «Мосстроймеханизация № 4» в Московское УФАС России представлены формы типовых договоров участия в долевом строительстве (далее — Типовые формы договоров).

Согласно письменным пояснениям Застройщика участникам долевого строительства предлагается возможность приобрести объект долевого строительства (квартиру/апартамент) как с отделкой (Типовая форма 1), которую выполнит застройщик, так и без нее (Типовая форма 2).

В первом случае договор долевого участия дополняется приложением,

определяющим перечень работ по отделке помещения, цена договора сформирована в качестве твердой без определения цены единицы площади объекта долевого строительства.

Во втором случае цена договора участия в долевом строительстве формируется исходя из стоимости единицы площади объекта долевого строительства, договором предусматривается проведение между сторонами взаиморасчетов в случае отличия фактической площади построенного объекта от проектной площади.

При этом согласно пункту 4.9 Типовой формы 1 фактическая площадь объекта долевого строительства определяется в соответствии с Приложением № 2 к приказу Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90. Цена Договора не подлежит изменению в случае отклонения фактической площади Объекта от проектной как в большую, так и в меньшую сторону, взаиморасчеты между Сторонами в связи с отклонением фактической площади от проектной не производятся.

Согласно пункту 4.10 Договора 1 цена Договора 1 является окончательной и изменению не подлежит. Аналогичное условие содержится в пункте 4.10 Договора 2.

При этом также стоит отметить, что стоимость отделки квартиры/апартамента не является отдельным платежом от участника долевого строительства, а согласно условиям договора включена в стоимость самого объекта долевого строительства.

Письмами АО «Мосстроймеханизация № 4» уведомило участников долевого строительства необходимости постановки на кадастровый учет изменений, вызванных выполнением отделочных работ, в том числе установки межкомнатных перегородок. В связи с вышеуказанными обстоятельствами участнику долевого строительства необходимо подписать дополнительное соглашение к первоначальному Договору участия в долевом строительстве.

Согласно положениям данных Дополнительных соглашений проектная площадь, указанная в пункте 1.1 Договоров, уменьшается, при этом первоначальная цена объекта долевого участия остается неизменной.

Также изменилось количество комнат, согласно Дополнительным соглашениям из однокомнатных квартир данные объекты были трансформированы Застройщиком в трехкомнатные квартиры посредством установки межкомнатных перегородок.

Установлено, что уменьшение площади объектов долевого строительства было вызвано следующими причинами, которые свидетельствуют о введении Застройщиком в заблуждении Участников долевого строительства.

Так, например, квартиры с условными номерами объектов долевого строительства Б4-202, Б4-220 в проектной документации 17-076-П-КОРП-АР от 2017 (Корректировка, Раздел 3. Архитектурные решения. Часть 2. Планировочные решения. Фасады. Корпус Б) представлены под условным обозначением 2.2К (Б4 2.2К).

Согласно данным, представленным в Проектной документации площадь данного объекта долевого строительства составляет 66,1 м², без учета установки

дополнительных межкомнатных перегородок.

Согласно представленной листу 12 Проектной декларации площадь 68,5 м² является площадью по пятну, именно данная площадь указана в Договорах 1 и 2 в качестве проектной. При этом данная площадь включает всю площадь квартиры, разделенную с другими квартирами, в том числе площадь, занимаемую техническими нишами (коробами), которые не должны включаться в жилую площадь помещения.

В то же время в проектной декларации, которая доступна потенциальным участникам долевого строительства, а также в Договорах 1 и 2, указана иная площадь данного объекта, — 68,9 м², что на 2,8 м² больше площади, заявленной в проектной документации.

Также согласно пункту 1.3 Положительного заключения государственной экспертизы проектной документации № 77-1-1-3-0503-17 от 03.03.2017, выданного ГАУ г. Москвы «Мосгосэкспертиза» площадь квартир (без учета летних помещений) составила 104354,0 м². Данный показатель не был изменен впоследствии, что следует из положений Положительных заключений государственной экспертизы проектной документации № 77-1-1-3-2359-18 от 25.07.2018 и № 77-1-1-3-005462-2019 от 14.03.2019, выданных ГАУ г. Москвы «Мосгосэкспертиза».

Кроме того, как следует из жалоб Заявителей, участники долевого строительства были изначально введены в заблуждение относительно количества комнат и площади покупаемых ими объектов долевого участия.

Как следует из текста заявлений, поступивших в Московское УФАС России, в момент заключения договоров участия в долевом строительстве объекты позиционировались как двухкомнатные квартиры с кухней-студией.

При заключении Договора долевого участия было также составлено Приложение 1, которое содержит схему расположения покупаемого объекта долевого строительства на поэтажном плане многоквартирного дома.

Согласно данной схеме изображены объекты долевого строительства с указанием условного номера, а также общей площади. Внутри объекта комнаты разделены пунктирными линиями, которые обозначают в свою очередь предполагаемые межкомнатные перегородки.

Вместе с тем на данной схеме отсутствует указание на то, что данные перегородки носят условный характер и не исключены из общей площади объекта долевого строительства.

Согласно представленным Заявителем скриншотам сайта Застройщика level.ru/projects/amurskaya, информация о комнатности предполагаемых к продаже объектов недвижимости указана с учетом установления дополнительных перегородок.

Между тем в проектной документации, а также в пункте 1.1 Договора в строке «количество комнат» указаны сведения без учета установки соответствующих перегородок, а площадь совпадает с площадью, указанной на схеме Приложения № 1.

Каких-либо иных разъяснений о том, как определяется проектная площадь в Типовой форме № 1, как и в самих Договорах не установлена.

Подобная двусмысленность положений договора и Приложения к нему вводит участников долевого строительства в заблуждение относительно фактической площади покупаемого объекта.

На основании изложенного установлено, что при оформлении проектной документации АО «Мосстроймеханизация № 4», заключении договоров участия в долевом строительстве были согласованы определенные параметры строящегося жилого здания, в том числе установлены характеристики помещений (как жилых, так и не жилых), их метраж.

Установлено, что АО «Мосстроймеханизация № 4» изначально обладая информацией о реальных размерах квартир (в том числе их метраже, количестве комнат и т. п.) либо не обладая такой информацией вовсе, но объективно зная о существенном уменьшении реальной площади квартиры по сравнению с проектной в связи с выполнением чистовых отделочных работ, намеренно вводило 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 «Мосстроймеханизация № 4» 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 «Мосстроймеханизация № 4» в заблуждение потенциальных участников долевого строительства.

Таким образом, при заключении договоров на участие в долевом строительстве АО «Мосстроймеханизация № 4» сознательно доводило до участников долевого строительства недостоверную (неполную, искаженную) информацию относительно реальной площади квартир в многофункциональном комплексе по адресу: г. Москва, ВАО, Амурская ул., вл. 3, в связи с чем лица, заключавшие договор участия в долевом строительстве, были введены в заблуждение относительно условий приобретения товара, в том числе его цены/стоимости, что содержит в себе признаки нарушения пунктов 2 и 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

В связи с наличием в действиях АО «Мосстроймеханизация № 4» (место нахождения: 115054, г. Москва, Валовая ул., д. 35, эт. 6 П.1-16 ОГРН 1037739276167, ИНН 7705001711) признаков нарушения статьи 14.2 Закона о защите конкуренции Московское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции

ПРЕДУПРЕЖДАЕТ

о необходимости прекращения АО «Мосстроймеханизация № 4» действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения статьи 14.2 Закона о

защите конкуренции путем:

прекращения введения в заблуждение неопределенного круга лиц в отношении площадей квартир, их стоимости, а также условий приобретения (как в отношении дома по адресу: г. Москва, ВАО, Амурская ул., вл. 3., так и иных домов/корпусов/строений), а равно устранения последствий введения в заблуждение в отношении участников долевого строительства относительно площадей квартир, их стоимости и условий приобретения, а также:

1) надлежащего и своевременного (до момента заключения договора и (или) оплаты денежных средств) уведомления всех участников долевого строительства о возможном изменении площади квартиры, а также о пределах подобного изменения площади, продаваемых Застройщиком объектов недвижимости, в том числе при выборе участниками долевого строительства квартир категории «с отделкой»;

2) надлежащего и своевременного уведомления всех участников долевого строительства об изменении площади квартир путем предоставления мотивированного обоснования подобного изменения, в том числе вызванного осуществлением отделочных работ, фактически выполненных Застройщиком, в частности с указанием расчетов, подтверждающих необходимость и правомерность подобного изменения площади объекта, при этом изменения не должны проводиться исключительно на усмотрение или по желанию застройщика и иных, связанных со строительством хозяйствующих субъектов, а должны основываться на объективных внешних факторах, подтвержденных документально (включая требования контролирующих органов, заключения государственных экспертиз и т. п.);

3) указанное уведомление и требования должны быть применены как в отношении объекта, строящегося по вышепоименованному адресу, так и в отношении любых иных объектов долевого строительства, реализуемых АО «Мосстроймеханизация № 4».

Указанные действия АО «Мосстроймеханизация № 4» надлежит исполнить в течение 1 (одного) месяца со дня получения настоящего предупреждения.

В соответствии с частью 1 статьи 25, часть 6 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции о выполнении предупреждения необходимо сообщить в Московское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением материалов, подтверждающих выполнение вышеуказанных действий.

В соответствии с частью 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.

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.

Руководитель

Исп. ...

тел.....