Ответчик: ООО «БИТЦА-ИНВЕСТ»

Тетеринский пер., д. 4-8, стр. 3,
г. Москва, 109004

Заявитель: Оленькину С.В.

пр. Ленинского Комсомола, д. 17, корп. 1, кв. 6, г. Видное,
Московская область, 142701

РЕШЕНИЕ

о прекращении дела № 08-21/3-17

Резолютивная часть решения оглашена 01 февраля 2018 г.

В полном объеме решение изготовлено 14 февраля 2018 г.

01 февраля 2018 г. г.
Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее — Комиссия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 08-21/3-17 в составе:

Председатель Комиссии:	Стрельников Д.Ю. — заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее – Управление);
Члены Комиссии:	Горбанева В.В. — начальник отдела контроля за рекламной деятельностью Управления; Горева Д.А. — ведущий специалист-эксперт отдела контроля за рекламной деятельностью Управления,

рассмотрев дело, возбужденное по обращению гр. Оленькина С.В. в отношении ООО «БИТЦА-ИНВЕСТ» (место нахождения: 109004, г. Москва, Тетеринский пер., д. 4-8, стр. 3, ОГРН: 1047796631475, ИНН: 7709563493) по признакам нарушения пунктов 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), а именно во введении в заблуждение в отношении площадей квартир, а также условий их приобретения в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, г. Видное, ул. Радужная, д. 6, корп. 1 (строительный адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, г. Видное, южная часть микрорайона № 5 (жилой комплекс № 5), корпус 5.1).

УСТАНОВИЛА:

В Московское областное УФАС России поступило обращение
гр. Оленькина С.В. (далее - Заявитель) о признаках нарушения пунктов 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в действиях

ООО «БИТЦА-ИНВЕСТ» (место нахождения: 109004, г. Москва, Тетеринский пер., д. 4-8, стр. 3, ОГРН: 1047796631475, ИНН: 7709563493) (далее – Застройщик), выразившегося во введении в заблуждение
в отношении площадей квартир, а также условий их приобретения
в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, г. Видное, ул. Радужная, д. 6, корп. 1 (строительный адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, г. Видное, южная часть микрорайона № 5 (жилой комплекс № 5), корпус 5.1) (далее – МКД).

Согласно обращению, общая площадь квартиры Заявителя
(квартира № 28) при сдаче многоквартирного дома увеличена на 5,3 м^2 по сравнению с площадью, заявленной на этапе строительства, что существенно повлияло на стоимость квартиры.

В соответствии с позицией Заявителя, действия Застройщика являются актом недобросовестной конкуренции, поскольку выбор квартиры между многочисленными застройщиками осуществлялся именно по критерию цены жилого помещения.

Согласно позиции Застройщика, в договоре участия долевого строительства МКД, заключенного с Заявителем, была допущена арифметическая ошибка при подсчете общей расчетной площади квартиры в связи с тем, что в площадь квартиры не была включена площадь туалета. Данные технические ошибки в расчете стоимости допущены в части 13 квартир в одной секции.

По результатам анализа документов и сведений, предоставленных лицами, участвующими в деле, Комиссией установлено следующее.
ООО «БИТЦА-ИНВЕСТ» осуществляет деятельность по строительству жилых и нежилых зданий, что подтверждается представленными документами: Договором № ВИД5/1-28 от 22.11.2013 участия в долевом строительстве многоквартирного дома, заключенным с Заявителем; Проектной декларацией ООО «БИТЦА-ИНВЕСТ» по строительству объекта капитального строительства Жилого комплекса № 5 в южной части мкр. № 5 г. Видное Московской области (далее – Проектная декларация); Разрешением на строительство № RU50503000-341/12-р/с; Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 10.06.2016 № RU50-11-5118-2016 (далее – Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию).

Из открытых источников, в том числе в сети Интернет, установлено, что аналогичную деятельность по строительству жилых и нежилых зданий, осуществляют такие хозяйствующие субъекты как Группа компаний «МИЦ», Группа компаний «RDI Group», Группа компаний «Ленинвест-Холдинг», что подтверждается данными с официальных сайтов указанных субъектов, а именно: www.gk-mic.ru, www.rdi.ru, leninvest.net.

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

Согласно пункту 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции, под хозяйствующим субъектом понимается коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции, конкуренцией является соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на соответствующем товарном рынке.

Учитывая изложенное, ООО «БИТЦА-ИНВЕСТ» осуществляет конкурентную деятельность на рынке по строительству жилых и нежилых зданий.

Кроме того, факт наличия конкурентных отношений между упомянутыми выше субъектами подтверждается тем, что Заявитель при покупке квартиры выбирал, в том числе, между проектами данных Обществ.
Согласно пункту 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимущества при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности, справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанести вред их деловой репутации являются недобросовестной конкуренцией.

В соответствии с пунктами 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции, не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение в отношении количества товара, предлагаемого к продаже, наличия такого товара на рынке, возможности его приобретения на определенных условиях, фактического размера спроса на такой товар, а также в отношении условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара.

Согласно Проектной декларации, МКД состоит из подземной автостоянки на 107 машиномест и 3-х жилых домов, сблокированных между собой (корп. 5.1, корп. 5.2, корп. 5.3). Общая площадь объекта, согласно проектной декларации, составляет 59068,2 м^2.

В соответствии с проектной декларацией, корпус 5.1, жилого комплекса, представляет собой 4-х секционное 17-ти этажное здание, с подвалом, техническими этажами над подвалом и верхним жилым этажом. Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) корпуса 5.1, составляет 16720,24 м^2.

В Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, в графе «количество квартир/общая площадь всего, в том числе корпуса 5.1» указанно 305/16720,24 – по проекту и 305/16713,4 – фактически. Кроме того, общая площадь здания корпуса 5.1 по проекту составляла 24146,44 м^2, а фактическая равна 23369,5 м^2. Следовательно общая площадь здания корпуса 5.1 изменилась в меньшую сторону на 776, 94 м^2.

Получив Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, ООО «БИТЦА-ИНВЕСТ» в адрес Заявителя направило уведомление о проведенных обмерах БТИ и проведения взаиморасчетов по квартире № 28 корпуса 5.1.

Согласно представленным в адрес Московского областного УФАС России документам и сведениям, площадь квартир в построенном доме увеличилась от 0,6 м^2 до 5,3 м^2.

В соответствии с экспликацией, составленной 09.06.2016
ГУП МО «МОБТИ» (далее – Экспликация), изменение площадей произошло по большинству квартир в сторону увеличения.

Так площадь квартиры № 28, согласно Экспликации и по данным
ООО «БИТЦА-ИНВЕСТ» составляет 44,0 м^2, что на 5,3 м^2 больше площади квартиры по договору. Таким образом сумма доплаты по договору составляет 448 804, 53 рублей, что составляет 12,8% от ранее внесенной стоимости всей квартиры.

Кроме того, установлено, что значительным образом площади жилого дома в сторону увеличения по сравнению с проектом не изменились. Также, ООО «БИТЦА-ИНВЕСТ» не представило документов о кардинальных изменениях проекта строящегося дома.

В соответствии с позицией Заявителя, при заключении договоров на участие в долевом строительстве ООО «БИТЦА-ИНВЕСТ» сознательно ввело покупателей в заблуждение относительно реальной площади квартир (в меньшую сторону).

Согласно письменным пояснениям Застройщика, в действиях Общества не содержится каких-либо незаконных действия, являющихся актом недобросовестной конкуренции.

В отношении МКД, в котором располагается квартира Заявителя, получено заключение о соответствии построенного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации № 06-64-114301-8-01/02/03 от 30.05.2016, согласно которому объект капитального строительства соответствует требованиям действующих регламентов и проектной документации.

Таким образом, по мнению ООО «БИТЦА-ИНВЕСТ», фактического расхождения в площадях не имеется.

На основании вышеизложенного, Московское областное УФАС России приходит к выводу что, заключая договор долевого строительства многоквартирного дома стороны предусмотрели возможность изменения цены договора, оговорили случаи и условия ее изменения, в связи с чем, условия договора не ущемляют права участника долевого строительства.

Так, в соответствии с пунктом 3.1 договора, заключенного между ООО «БИТЦА-ИНВЕСТ» и гр. Оленькиным С.В. от 22 ноября 2013 года № ВИД5/1- 28, цена договора составляет 3 277 120 рублей и рассчитывается как произведение размера расчетной площади квартиры на цену 1 м^2, согласованную сторонами в размере 84 680,10 руб.

В соответствии с абзацем 4 пункта 3.1 договора, цена договора является ориентировочной и корректируется с пунктами 3.5 и 3.7.

Согласно пункту 3.5 договора, в случае если окончательная площадь квартиры превысит расчетную площадь квартиры, цена договора подлежит изменению в следующем порядке: стороны производят перерасчет (увеличение) цены договора исходя из цены 1 м^2 квартиры, указанной в пункте 3.1 договора, и окончательной площади квартиры. Цена договора в указанном случае подлежит увеличению независимо от возникновения у застройщика экономии застройщика.

В соответствии с пунктом 3.7 договора, в случае если окончательная площадь окажется меньше расчетной площади квартиры, цена договора подлежит изменению в следующем порядке: стороны производят перерасчет цена договора исходя из 1 м^2 квартиры, указанной в пункте 3.1 договора, и окончательной площади квартиры.

Вышеприведенные положения договора полностью соответствуют требованиям действующего законодательства, а именно части 2 статье 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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 многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации) в соответствии с которой по соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

В договоре участия в долевом строительстве многоквартирного дома, заключенного с гражданином, была допущена арифметическая ошибка при подсчете общей расчетной площади в квартире, в связи с тем, что в площадь квартиры не была включена площадь туалета - 4,3 м^2.

Между тем, своим правом расторгнуть договор участия в строительстве или потребовать соразмерного уменьшения цены договора на основании пункта 21 части 1.1. статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации, гражданин не воспользовался и им было принято решение о принятии квартиры и уплате уменьшенной застройщиком разницы между ориентировочной и окончательной ценой квартиры.

Данные технические ошибки в расчете стоимости допущены в части 13 квартир в одной

секции. Застройщиком представлены доказательства наличия именно технической ошибки, поскольку не были учтены площади туалетов при расчете стоимости квартир.

Вышеизложенная позиция также подтверждается решением Арбитражного суда Московского округа от 29.09.2017 по делу № А40-246514/2016.

Также, по мнению Управления, рассматриваемые в деле № 08-21/3-17 обстоятельства, могут носить гражданско – правовые отношения, которые подлежат разрешению в судебном порядке.

Учитывая изложенное, факт нарушения ООО «БИТЦА-ИНВЕСТ» пунктов 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006
№ 135-ФЗ «О защите конкуренции» в ходе рассмотрения дела не подтвердился.

На основании изложенного и руководствуясь статьей 23, статьей 41, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и в соответствии с пунктом 3.138 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного приказом ФАС России от 25.05.2012 № 339, Комиссия

РЕШИЛА:

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Федерального закона
от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях, производство по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 08-21/3-17 по признакам нарушения пунктов 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении ООО «БИТЦА-ИНВЕСТ» прекратить.

Решение может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии Д.Ю. Стрельников

Члены Комиссии

В.В. Горбанева

Д.А. Горева

Д.А. Горева

(499) 755-23-23 (доб. 050-216)