

ответчик: ООО «ОблТоргУниверсал»

проезд Строительный, д. 4, корп. А,

г. Красногорск,

Красногорский район,

Московская область, 143402

заявители: <...>

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ №08-21/35-17

Резолютивная часть решения оглашена 08 февраля 2019 г.

В полном объеме решение изготовлено 08 февраля 2019 г.

«08» февраля 2018 года г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее – Управление) по рассмотрению дел по признакам нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации (далее – Комиссия) в составе:

<...> – <...> Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее – Управление);

<...> – <...>;

<...> – <...>,

рассмотрев дело № 08-21/35-17 в отношении ООО «ОблТоргУниверсал» 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), выразившегося во введении в заблуждение в отношении площадей квартир, а также условий их приобретения в многоквартирном доме по строительному адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи деревни Павшино, земельный участок с кадастровым номером: 50:11:0010417:450, микрорайон «Спасский мост», 2-ая очередь строительства, корпус 1-3,

в присутствии:

представителей ООО «ОблТоргУниверсал» в лице <...>, <...>,

заявителей: <...>, <...>,

УСТАНОВИЛА:

В Московское областное УФАС России поступило коллективное обращение собственников многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Красногорск, Красногорский бульвар, д. 25 (далее – Заявители), о признаках нарушения пунктов 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции в действиях ООО «ОблТоргУниверсал» (далее – Застройщик),

выразившегося во введении в заблуждение в отношении площадей квартир, а также условий их приобретения в многоквартирном доме

по строительному адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи деревни Павшино, земельный участок с кадастровым номером: 50:11:0010417:450, микрорайон «Спасский мост», 2-ая очередь строительства, корпус 1-3 (далее - МКД).

Согласно обращению, между Заявителями и ООО «ОблТоргУниверсал» заключены договоры участия в долевом строительстве МКД. При заключении договоров участия в долевом строительстве МКД, площадь подлежащих передаче конкретных объектов долевого строительства была значительно занижена по сравнению с площадью данных объектов, что существенно повлияло на стоимость квартир.

В соответствии с позицией Заявителей, действия ООО «ОблТоргУниверсал» являются актом недобросовестной конкуренции, поскольку для покупателей основным критерием выбора между застройщиками и предлагаемыми ими проектами является цена за квартиру, в частности цена договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Согласно позиции Ответчика, в действиях ООО «ОблТоргУниверсал» отсутствуют признаки нарушения антимонопольного законодательства, увеличение площади квартир в МКД произошло в диапазоне, предусмотренном пунктом 2 части 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве), в связи с чем требования ООО «ОблТоргУниверсал» к участникам долевого строительства обоснованы соответствующими положениям договора об участии в долевом строительстве и не противоречат действующему законодательству.

Так Ответчик, в письменных пояснениях (вх. № 801 от 20.01.2017) указывает, что площади квартир в МКД после окончания строительства и по результатам обмеров Бюро технической инвентаризации (далее - БТИ) изменились в диапазоне от 0,1 кв.м. до 3,5 кв.м., что в процентном отношении составляет от 0,1 % до 5 %.

В последующих письменных пояснениях (вх. № 6349 от 15.05.2017), ООО «ОблТоргУниверсал» указывает, что положения договора участия в долевом строительстве МКД, обуславливающие необходимость доплаты определением фактической площади по данным обмеров БТИ, не оспорены участниками долевого строительства и не признаны судами недействительными. В качестве обоснования указанной позиции, Ответчик приводит Решение Раменского городского суда от 20.04.2015 по делу № 2-34/15, Решение Раменского городского суда от 29.02.2016 по делу № 2-614/16.

В дальнейшем Ответчик также указывает, что обязан осуществлять строительство в соответствии с проектной документацией, не имел права вносить изменения в

договор участия об изменившейся общей площади квартир, основываясь на рабочей документации не являющейся составной частью проектной документации (вх. № 2319/18 от 29.01.2018).

Также в обоснование своей позиции Ответчик указывает (вх. № 5213/18 от 26.02.2018), что несоответствие общей площади вводимого в эксплуатацию объекта по проекту и фактической общей площади по техническому плану объясняется, как установлено в том числе Решением Арбитражного суда Московской области от 14.07.2016 по делу № А41-24220/16, разным порядком обмера для проекта и при технической инвентаризации, а именно тем, что в проекте внутренние стены и перегородки не учитываются, а при технической инвентаризации учитываются.

В указанных пояснениях ООО «ОблТоргУниверсал» делает вывод, что существуют две разные методики подсчёта общей площади жилого помещения, одна для целей проектирования и строительства вновь строящихся и реконструируемых многоквартирных жилых зданий (проектная площадь), а другая – для целей статистического учёта и технической инвентаризации по завершении строительства (инвентаризационная площадь). Для целей устранения разногласий застройщика и участника долевого строительства в погрешностях применения разных методик подсчетов при проектировании строительства и при технической инвентаризации по завершении строительства, законодатель установил допустимый процент отклонения, который при завершении строительства не должен превышать пяти процентов от общей площади квартиры, указанной в договоре участия в долевом строительстве.

В письменных пояснениях (вх. № 8102/18 от 26.03.2018), ООО «ОблТоргУниверсал» отмечает, что, указывая в договорах участия в долевом строительстве проектную площадь квартир, не вводил участников долевого строительства в заблуждение, и построил объект капитального строительства – Дом без отступлений от проектной документации и в соответствии с требованиями технических регламентов.

После ознакомления с Заключением об обстоятельствах дела № 08-21/35-17 (исх. № ДС/1188/19 от 31.01.2019), Ответчик указал, что не вводил в заблуждение участников долевого строительства в отношении площадей квартир, а также их стоимости, поскольку указывал в договорах долевого участия в строительстве не цену квартиры, а цену договора на долевое участие в строительстве квартир и МКД, в котором они расположены, и не инвентаризационную площадь, а проектную.

Рассмотрев материалы дела и выслушав доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия установила следующее.

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

Согласно пункту 5 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.

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

ООО «ОблТоргУниверсал» (место нахождения: 143402, Московская область, г. Красногорск, Строительный проезд, д. 4А, эт/пом. 1/8А) включено в Единый государственный реестр юридических лиц 09.10.2002, ИНН: 5032081883; ОГРН: 1025004062104.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, основным видом деятельности ООО «ОблТоргУниверсал» является деятельность заказчика – консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления, идентифицированная кодом 70.22 ОКВЭД.

Вместе с тем, дополнительным видом деятельности

ООО «ОблТоргУниверсал» является строительство жилых и нежилых зданий.

В ходе рассмотрения дела, лицами, участвующими в деле, представлены следующие документы, касающиеся строительства МКД и площадей квартир МКД, подтверждающие роль ООО «ОблТоргУниверсал» как застройщика:

1. Проектная декларация на строительство жилого дома (корпус 1-3) с внутриплощадочными инженерными сетями и сооружениями по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи д. Павшино, земельный участок с кадастровым номером: 50:11:0010417:450 (дата опубликования: 13.07.2012 года) (далее - Проектная декларация);
2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 22.08.2016 № RU50-10-5779-2016, выданное Министерством строительного комплекса Московской области (далее – Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию);
3. Акты об уточнении взаиморасчетов по результатам обмеров БТИ;
4. Разрешение на строительство от 13.07.2012 № RU 50505102-212, выданное Администрацией городского поселения Красногорск Московской области (далее – Разрешение на строительство);
5. Заключение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, утверждённое Распоряжением Главного управления государственного строительного надзора Московской области от 30.03.2016 № 02-13-061500-8-01 (далее – Заключение о соответствии построенного объекта);
6. Выкопировка из технического паспорта Здания (том 1, том 2);
7. Положительное заключение государственной экспертизы

№ 50-1-4-0710-12 проектной документации без сметы и результатов инженерных изысканий, утвержденная ГАУ МО «Московская областная государственная экспертиза»;

8. Проектная документация на объект: корпус 1-3 2-ой очереди строительства микрорайона «Спасский мост» по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи д. Павшино, земельный участок с кадастровым номером: 50:11:0010417:450 (далее - Проектная документация);
9. Рабочая документация на объект: корпус 1-3 2-ой очереди строительства микрорайона «Спасский мост» по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи д. Павшино, земельный участок с кадастровым номером: 50:11:0010417:450 (далее – Рабочая документация).

Изучив материалы дела, Комиссией установлено, что ряд граждан, ознакомившись с проектной декларацией, Разрешением на строительство в сети «Интернет», рекламными буклетами с информацией о МКД, в том числе об их площади и стоимости, приняли решение о приобретении квартиры в МКД по договорам участия в долевом строительстве.

ООО «ОблТоргУниверсал» осуществляет действия, направленные на строительство МКД с 2011 год, а именно с даты заключения договора № Ж-11/1963.7 от 28.07.2011, предметом которого являлась разработка Проектной и Рабочей документации на МКД.

Разработчиком Проектной и Рабочей документации на МКД согласно договору № Ж-11/1963.7 от 28.07.2011 является ОАО «Стройпроект». 07.09.2011 сторонами договора утверждено Техническое задание на разработку проектной документации для строительства МКД.

Окончание осуществления действий по строительству – дата введения объекта в эксплуатацию – 2016 г.

Таким образом, временным интервалом существования конкурентных отношений между ООО «ОблТоргУниверсал» и иными хозяйствующими субъектами, реализующими объекты недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве, является период с 2011 по 2016 гг.

Исходя из содержания договоров участия в долевом строительстве, заключенных между заявителями и ООО «ОблТоргУниверсал», продуктовыми границами рынка является реализация недвижимости на основании договора участия в долевом участии квартир в многоквартирных домах.

Согласно поступившим в Управление обращениям, выбор квартир осуществлялся Заявителями между различными проектами жилых комплексов, в частности «Спасский мост», «Арт», «Молодежный», «Мыс Первый», «Красногорские Ключи», «Павшинская Пойма», «Опалиха О2», «Изумрудные Холмы», «Левобережный».

Указанные заявителями жилые комплексы расположены в географических границах городского округа Красногорск Московской области и городского округа Химки Московской области, в связи с чем географическими границами товарного рынка является территория муниципальных образований Московской области – городского округа Красногорск и городского округа Химки.

Состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке реализации недвижимости на основании договора участия в долевом участии квартир в многоквартирных домах, определяется исходя из застройщика или субъекта реализующего жилой комплекс, указанный заявителями.

Проект жилого комплекса «Арт» реализовало ООО «ПСФ «КРОСТ» (ОГРН: 1037739184537, ИНН: 7712005280). Согласно Единому государственному реестру юридических лиц, основным видом деятельности ООО «ПСФ «КРОСТ» является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, идентифицированная кодом 71.12.2.

Проект жилого комплекса «Левобережный» реализовало ПАО «Группа компаний «ПИК» (ОГРН: 1027739137084, ИНН: 7713011336). Согласно Единому государственному реестру юридических лиц, основным видом деятельности ПАО «Группа компаний «ПИК» является строительство жилых и нежилых зданий идентифицированная кодом 41.20 ОКВЭД.

Проект жилого комплекса «Красногорские Ключи» реализовало ООО «Финансконсалт» (ОГРН: 1047796201903, ИНН: 7710534673). Согласно Единому государственному реестру юридических лиц, основным видом деятельности ООО «Финансконсалт» является покупка и продажа собственного недвижимого имущества, идентифицированная кодом 68.1 ОКВЭД.

Проект жилого комплекса «Молодежный» реализован ООО «Садовое кольцо МПС» (ОГРН: 1037706027259, ИНН: 7706301066). Согласно Единому государственному реестру юридических лиц, основным видом деятельности ООО «Садовое кольцо МПС» является подготовка к продаже собственного недвижимого имущества, идентифицированная кодом 68.10.1 ОКВЭД.

Проект жилого комплекса «Мыс Первый» и проект жилого комплекса «Павшинская Пойма» реализованы АО «СУ-155» (ОГРН: 1027739218154, ИНН: 7736003162). Согласно Единому государственному реестру юридических лиц, основным видом деятельности АО «СУ-155» является подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества идентифицированная кодом 68.10.11 ОКВЭД. Вместе с тем, в настоящее время в отношении АО «СУ-155» рассматривается дело о банкротстве

№ А41-1022/2016. Однако, на момент строительства МКД между АО «СУ-155» и ООО «ОблТоргУниверсал» конкурентные отношения существовали.

Проект жилого комплекса «Изумрудные Холмы» реализовало АО «Затонское» (ОГРН: 1035004473426, ИНН: 5024062326). Согласно Единому государственному реестру юридических лиц, основным видом деятельности АО «Затонское» является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика, идентифицированная кодом 71.12.2 ОКВЭД.

Конкурентные отношения между ООО «ОблТоргУниверсал», ООО «ПСФ «КРОСТ», ПАО «Группа компаний «ПИК», ООО «Финансконсалт», ООО «Садовое кольцо МПС», АО «СУ-155», АО «Затонское» подтверждаются информацией, представленной на официальных сайтах строительных проектов указанных обществ, представленными заявителями сведениями относительно выбора при решении вопроса о заключении договора участия в долевом строительстве между, в том числе, жилыми комплексами

указанных юридических лиц.

Таким образом, установлено наличие конкурентных отношений между ООО «ОблТоргУниверсал», ООО «ПСФ «КРОСТ», ПАО «Группа компаний «ПИК», ООО «Финансконсалт», ООО «Садовое кольцо МПС», АО «СУ-155», АО «Затонское» на товарном рынке реализации недвижимости на основании договора участия в долевом участии квартир в многоквартирных домах в географических границах городских округов Красногорск и Химки Московской области.

Согласно пункту 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции, 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 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 том числе 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 статье 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Из обращений и представленных документов следует, что МКД представляет собой 29-этажный жилой корпус, состоящий из пяти секций.

Проектной декларацией определена предполагаемая стоимость строительства, которая составляет 2,1 млрд. руб.

Согласно позиции Ответчика, фактические затраты на строительство всех квартир по состоянию на 31.08.2016 составили в сумме 3 028 250 583,42 рублей.

Вместе с тем, в материалах дела отсутствует бухгалтерская отчетность, сведения о проведении аудита ООО «ОблТоргУниверсал» и иные документы, подтверждающие, что Ответчик понес затраты сверх предполагаемых.

Согласно Проектной декларации, возможными рисками при осуществлении проекта строительства являются рыночные риски, связанные с ухудшением общей экономической ситуации (удорожание стоимости материалов, девальвация национальной валюты), причинение ущерба третьим лицам при строительстве объекта.

Документы, подтверждающие наступление рисков в материалы дела не представлены.

Согласно Разрешению, на строительство МКД, общая площадь объекта составляет 74370 кв.м., общая площадь квартир 38868,4 кв.м.

Согласно Проектной документации МКД, общая площадь объекта составляет 74370 кв.м., общая площадь квартир 38868,4 кв.м

В Разрешении на ввод в эксплуатацию МКД указано, что общая площадь объекта составляет 70091,5 кв.м., общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) составляет 38683,10 кв.м., общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) составляет 39730,1 кв.м.

Согласно Проектной документации и Разрешению на ввод в эксплуатацию МКД материалом фундамента и стен является монолитный ж/б.

Разрешение на строительство, проектная документация и Разрешение на введение в эксплуатацию оперируют понятиями «общая площадь квартир», «общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)», «общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)». Из смысла статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, следует, что «общая площадь квартир» и «общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)» являются равнозначными понятиями.

Таким образом, общая площадь МКД уменьшилась с 74370 кв.м. до 70091,5 кв.м., то есть на 4278,5 кв.м., общая площадь квартир в МКД уменьшилась с 38868,4 кв. м. до 38683,10 кв.м., то есть на 185,3 кв.м. При этом иные параметры, такие как толщина стен и материал фундамента и стен не изменились.

Стоит отметить, что согласно Техническому заданию на разработку проектной документации для строительства МКД, жилые квартиры в общей площади составляют не менее 38850 кв.м., тогда как фактически общая площадь квартир составила 38683,10, кв.м.

В свою очередь из Заключения о соответствии построенного объекта следует, что построенный объект капитального строительства соответствует требованиям проектной документации и разрешению на строительство.

Вопрос о несоответствии общей площади, указанной в Проектной документации и разрешении на строительство, общей площади построенного МКД органами исполнительной власти, а также судами разрешен не был.

Так согласно Письму Министерства строительного комплекса Московской области от 07.09.2017 № 20исх-15903/9,

ООО «ОблТоргУниверсал» было отказано в выдаче Разрешения на ввод в эксплуатацию в связи с несоответствием МКД требованиям, установленным в разрешении на строительство (несоответствие общей площади на 5,8 %).

Однако, на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 14.07.2016 по делу № А41-24220/16, разрешение на ввод в эксплуатацию было выдано, так как Министерством строительного комплекса Московской области не было представлено доказательств несоответствия общей площади построенного МКД на 5,8 %.

Получив разрешение на ввод МКД в эксплуатацию, ООО «ОблТоргУниверсал» направило Заявителям Акты об уточнении взаиморасчетов по результатам обмеров БТИ.

Согласно направленным уведомлениям, площади квартир Участников долевого строительства увеличились на различные величины.

Арбитражным судом Московской области в ходе рассмотрения дела № А41-24220/16, рассмотрено письмо Красногорского филиала ГУП «МОБТИ» № 28.01-13/433-16 от 18.04.2016, в котором указано, что в проекте площадь определяется по внутреннему периметру наружных стен без вычета внутренних стен и перегородок помещений объекта, а при технической инвентаризации – с учетом внутренних стен и перегородок помещений объекта.

Согласно Письму ОАО «Стройпроект» от 15.06.2018 № 237/06, площадь квартир для потребителей должна определяться по фактической площади, определяемой органами технической инвентаризации (по завершению строительства), то есть с учетом отделки.

Как указывает ОАО «Стройпроект» со ссылкой на Приложение В Свода правил «СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные», площадь комнат, помещений вспомогательного использования и других помещений жилых зданий следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов).

Ответчиком представлена таблица соотношения проектной площади МКД, площади квартир по договорам участия в долевом строительстве, площадь квартир после обмеров БТИ.

Изучив представленную таблицу Комиссия отмечает, что проектная площадь квартир и площадь квартир после обмеров БТИ отличаются на различные величины, при этом в изменениях наблюдается системность.

Так квартиры с 10 по 14 этаж первой секции, имеющие по проекту площадь 91,4 кв.м. увеличились в площади до 93,6 кв.м., квартиры с 18 по 27 этаж первой секции, имеющие по проекту площадь 89,7 кв.м. увеличились в площади до 92,3 кв.м.

По мнению Комиссии, приведенное увеличение площади квартир, имеющее системность, свидетельствует о наличии последовательных действий, направленных на увеличение площади передаваемых объектов долевого строительства.

Комиссия, изучив рабочую документацию, сравнив её с проектной документацией и с обмерами квартиры БТИ, отмечает следующее.

Площади квартир в указанных документах имеют различные величины, имеющие тенденцию к увеличению. Так площади квартир в рабочей документации больше площади тех же квартир в проектной документации, но меньше фактической площади квартир построенного МКД.

Проектная и рабочая документация разработаны ОАО «Стройпроект».

Согласно позиции ОАО «Стройпроект», рабочая документация разработана в

соответствии с договором № Ж-11/1963.02.-АРЗ; Д/С № 10;

Ж-11/1963.7. Согласно приложению В (обязательное), пунктом В 1.2, площадь комнат, помещений вспомогательного использования и других помещений жилых зданий следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов).

В частности, расчет общей площади квартиры № 45 выполнен без учета штукатурных, плиточных, шпатлевочных отделочных работ.

Согласно письменным пояснениям ОАО «Стройпроект» (вх. № 16870/18 от 15.06.2018), расхождение площади квартир явилось следствием расчета площади квартир в рабочей документации с учетом штукатурных, плиточных, шпатлевочных отделочных работ.

Пунктом 7.8 раздела 7 Технического задания установлены условия по отделке:

- в отношении пола установлено требование, что пол необходимо предусмотреть с подготовкой (с гидроизоляцией) под облицовку керамической плиткой (санузлы и лоджии);
- в отношении потолка требование: необходимо учесть подготовку под подкраску, затирку бетонных поверхностей;
- в отношении стен требование: документацию разработать с учетом подготовки стен под покраску и облицовку керамической плиткой, оштукатуривание кладочных поверхностей.

ОАО «Стройпроект» отмечает, что различия между проектной и рабочей документацией заключаются в том, что объем проектной документации, как правило, недостаточен для строительства объекта. Проектная документация содержит лишь техническое решение.

ОАО «Стройпроект» указывает, что в рабочей документации полностью учтена отделка помещений согласно Техническому заданию к договору.

Учитывая изложенное, Комиссия приходит к выводу, что

ООО «ОблТоргУниверсал», указывая в техническом задании условия по отделке, заложило возможность введения участников долевого строительства в заблуждение, так как пунктом 3.6 Договора об участии в долевом строительстве МКД предусмотрено, что квартира передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки с установленными: входной дверью, оконными и балконными блоками и приборами отопления.

Согласно позиции Ответчика, условия по отделке в техническом задании были заложены в целях предупреждения возможного внесения в законодательство требования сдавать квартиры с отделкой.

Комиссия считает данную позицию ООО «ОблТоргУниверсал» необоснованной. На момент заключения договоров участия в долевом строительстве, законодательство не предусматривало требований к застройщику по обязательной отделке помещений. Также условия договора участия в долевом строительстве не предусматривали условий по отделке.

Ответчиком не представлены доказательства, на основании которых застройщик мог сделать обоснованный вывод о возможности внесения изменений в

законодательство в части установления требований сдавать квартиры с отделкой.

Согласно сведениям Заявителей, объекты, передаваемые участникам долевого строительства МКД не имели отделки.

Также в материалах дела отсутствуют доказательства того, что ООО «ОблТоргУниверсал» планировало до или после передачи квартир участникам долевого строительства заниматься отделкой помещений.

Таким образом, ООО «ОблТоргУниверсал» заранее предусмотрело возможность увеличения фактической площади квартир.

Ответчик неоднократно указывал, что по смыслу подпункта 2 пункта 1.1 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве, допустимым превышением изменения общей площади жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, является размер общей площади жилого помещения не превышающий 5 % от указанной площади жилого помещения в договоре долевого участия в строительстве.

Комиссия отмечает на ошибочное толкование Ответчиком правовой нормы.

Согласно подпункта 2 пункта 1.1 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве, по требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае, существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.

Для уяснения содержания положений подпункта 2 пункта 1.1 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве требуется использование системного толкования нормы права.

Пункт 1.1 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве регулирует вопросы расторжения договора участия в долевом строительстве, устанавливая для участника долевого строительства право на расторжение договора в судебном порядке. Подпункты пункта 1.1 статьи 9 указанного закона устанавливают открытый перечень оснований расторжения договора в судебном порядке.

Таким образом, толкование положений подпункта 2 пункта 1.1 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве как устанавливающих право застройщика на допустимое превышение является ошибочным.

Согласно письму территориального отдела Управления Роспотребнадзора по Московской области в городах Лобня, Долгопрудный, Химки, Красногорском районе (исх. № 4342/01-исх от 27.12.2016), отклонение площади квартиры от проектной площади при неизменной проектной документации является существенным изменением качественной характеристики объекта. Застройщик, осуществляющий строительство объекта, может контролировать соблюдение качественных характеристик и нести риски, связанные с необходимостью возмещения требований дольщика при ненадлежащем качестве объекта. В свою

очередь дольщик никаким образом не может повлиять на качество строительства, он только оплачивает установленную в договоре цену и имеет право на получение указанного в договоре объекта.

Таким образом, фактическое увеличение площади передаваемых объектов долевого строительства относительно Рабочей документации свидетельствует о недобросовестных действиях ООО «ОблТоргУниверсал» при строительстве МКД, в частности в возможном отсутствии контроля за строительством.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости регулируются Законом об участии в долевом строительстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Закона об участии в долевом строительстве, застройщик – хозяйственное общество:

- которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;
- которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает 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;
- наименование которого содержит слова «специализированный застройщик».

Согласно части 1 статьи 3 Закона о 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, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и 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 Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» либо подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

Таким образом, для осуществления возможности привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства МКД ООО «ОблТоргУниверсал» необходимо обладать правом на земельный участок, получить разрешение на строительство, разместить и (или) представить проектную документацию.

Согласно части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом 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 (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, 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 указанным Кодексом.

ООО «ОблТоргУниверсал» было оформлено разрешение на строительство от 13.07.2012 № RU 50505102-212, выданное Администрацией городского поселения Красногорск.

В соответствии с частью 1 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3 и 3.1 настоящей статьи. Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в соответствии с

настоящей статьёй в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве, по договору участия в долевом строительстве (далее также – договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно части 3 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве, Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено указанным законом.

При приобретении квартир в МКД между ООО «ОблТоргУниверсал» и Участниками долевого строительства были заключены договоры участия в долевом строительстве, форма которых является типовой (далее - Договор).

Согласно пункту 3.6 Договора, квартира передается Участнику долевого строительства без внутренней отделки с установленными: входной дверью, оконными и балконными блоками и приборами отопления.

Согласно пункту 3.7 Договора, застройщик обязан использовать денежные средства, полученные от участника долевого строительства исключительно по целевому назначению, в соответствии с проектной документацией.

Согласно пункту 3.10, в случае, если после окончания строительства МКД, общая строительная площадь квартиры после обмеров БТИ будет больше, чем предусмотрено в пункте 1.1 Договора, участник долевого строительства обязан перечислить застройщику в счет своего целевого взноса по Договору за дополнительную площадь Квартиры денежные средства в размере, рассчитанном исходя из стоимости одного квадратного метра, установленной в пункте 4.1 Договора.

Согласно пункту 3.13, указанная в пункте 1.1 Договора общая строительная площадь квартиры является проектной. Точная общая строительная площадь квартиры будет определена по окончании строительства на основании данных обмеров БТИ.

В соответствии с частью 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве договор должен содержать определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема,

чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее - основные характеристики жилого или нежилого помещения).

Согласно части 4.1 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве, условия договора, предусмотренные частью 4 настоящей статьи, должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор.

Из части 1 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве следует, что в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

Частью 2 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрено, что по соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

Возможность установления в договоре об участии в долевом строительстве условия о возможности изменения цены договора также согласуется с положениями статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации о свободе договора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 и статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора, граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Согласно пункту 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда

содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Согласно пункту 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и её пределах» указано, что в случаях, если норма не содержит явно выраженного запрета на установление соглашением сторон условия договора, отличного от предусмотренного в ней, и отсутствуют критерии императивности, указанные в пункте 3 указанного постановления, она должна рассматриваться как диспозитивная. Согласно пункту 3 указанного постановления Пленума при отсутствии в норме, регулирующей права и обязанности по договору, явно выраженного запрета установить иное, она является императивной, если исходя из целей законодательного регулирования это необходимо для защиты особо значимых охраняемых законом интересов (интересов слабой стороны договора, третьих лиц, публичных интересов и т. д.), недопущения грубого нарушения баланса интересов сторон либо императивность нормы вытекает из существа законодательного регулирования данного вида договора.

Согласно правовой позиции Коллегии Верховного Суда Российской Федерации по экономическим спорам, выраженной в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 14.06.2016 № 308-ЭС-1443, регулятивная функция частного права направлена на поддержание и охрану тех отношений, которые были установлены самоопределяющимися субъектами своей волей и в своем интересе (пункт 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Исходя из такого понимания нормативного смысла гражданского законодательства должно осуществляться и толкование составляющих его содержание правовых предписаний.

Договорная (как правило) природа отношений поручительства и залога требует от правоприменительной практики такой интерпретации положений закона, которая бы обеспечивала сохранение баланса экономических интересов сторон договора исходя из распределенных ими юридических прав и обязанностей на момент достижения соглашения.

Тем самым, при толковании и применении нормы закона необходимо исходить из того, что добросовестный застройщик, вступая в обязательственные правоотношения с участниками долевого строительства, вправе получить то, на что был вправе рассчитывать на момент заключения договора и не должен нести какие-либо потери или иным образом поставлен в менее выгодное положение в зависимости от обстоятельств, от него независящих и не обусловленных его волей.

При заключении Договоров об участии в долевом строительстве Участники (Заявители/Заинтересованные лица) были уведомлены о содержащемся в договорах условии об изменении цены договора и в полном объеме согласились с таким условием, не выразив каких-либо сомнений относительно его условий.

Протоколов разногласий к Договорам об участии в долевом строительстве

участниками составлено не было, доказательств обратного в материалы дела не представлено.

Таким образом, Застройщик, с одной стороны, и участники долевого строительства, с другой стороны, действуя своей волей и в своем интересе, будучи свободными в установлении прав и обязанностей на основе договора, действуя в рамках принципа свободы договора согласовали условия договоров об участии в долевом строительстве.

При заключении договоров об участии в долевом строительстве и принятии участниками долевого строительства условий Застройщика общие принципы гражданского законодательства, равенства сторон и свободы договора соблюдены.

В соответствии с правовой позицией, выраженной Конституционным судом Российской Федерации в определении от 20 марта 2014 г. № 611-О, несогласие граждан с условиями, предусматривающими возможность изменения площади объекта долевого строительства и соответствующего изменения цены договора, не может являться поводом для оспаривания положений закона в Конституционном суде, ибо требует изменений закона, тогда как действующий закон никаких ограничений в данной части не содержит: «Часть 2 статьи 5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» направлена - с учетом особенностей регулируемых отношений - на достижение баланса интересов сторон договора участия в долевом строительстве, а следовательно, сама по себе не может расцениваться как нарушающая конституционные права участника долевого строительства.

Таким образом, Комиссия не оспаривает законность внесения в положения Договора условия о возможности изменения цены договора вследствие объективных факторов, так как это направлено на защиту прав как застройщика, так и участника долевого строительства.

Вместе с тем, заключая договор участия в долевом строительстве, дольщик ориентируется на определенную цену, а изменение площади квартиры может привести к невозможности оплаты дольщиком дополнительного метража.

Согласно основополагающему принципу гражданского права «договоры должны соблюдаться», стороны договора ориентируются на предсказуемость последствий договора, то есть участник долевого строительства, заключая договор участия в долевом строительстве, предполагает, что после введения многоквартирного дома в эксплуатацию он получит квартиру определенного метража за определенную цену. В свою очередь значительное изменение площади объекта долевого строительства нарушает определенность правоотношений между участником долевого строительства и застройщиком.

Согласно позиции Роспотребнадзора, увеличение цены договора нарушает права потребителей, поскольку не позволяет дольщику участвовать в согласовании окончательной цены договора.

Также Комиссией не оспаривается преюдициальное значение решений судов общей юрисдикции о взыскании с участников долевого строительства денежных

средств вследствие изменения площади передаваемого объекта долевого строительства.

Однако, Комиссией рассматривается вопрос введения участников долевого строительства в заблуждение, а не вопрос законности установления в договоре тех или иных условий, так как разрешение гражданско-правовых споров не входит в компетенцию антимонопольного органа.

Вместе с тем, в настоящем деле, Комиссией не установлено объективных причин изменения площадей квартир по отношению к проектным в столь значительных объемах (в том числе в контексте их денежной стоимости). ООО «ОблТоргУниверсал», используя свое положение как более сильного субъекта правоотношений, использовал предусмотренную Законом об участии в долевом строительстве возможность необоснованно, в связи с чем злоупотребил своим правом.

Согласно пункту 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Вопрос о соблюдении Ответчиком целевого использования денежных средств, уплаченных участниками долевого строительства в полномочия антимонопольного органа не входит.

Вместе с тем, Комиссия также отмечает, что с момента возбуждения дела № 08-21/35-17 о нарушении антимонопольного законодательства, ООО «ОблТоргУниверсал» не представлено доказательств объективного увеличения стоимости строительства жилого комплекса, что могло бы стать причиной увеличения цены передаваемого объекта долевого строительства.

Предоставление Комиссии объективных причин увеличения площади передаваемых объектов долевого строительства вкупе с объективными причинами увеличения стоимости строительства МКД способствовало бы своевременному и правильному рассмотрению дела.

Вместе с тем, Ответчик и ОАО «Стройпроект» уклонялись от предоставления отдельных документов, в частности Проектной и Рабочей документации, что послужило основанием для возбуждения дел №№ 08-28/А49-18, 08-21/А50-18 об административном правонарушении.

Согласно письму Главного управления государственного строительного надзора Московской области (вх. № 1597/18 от 24.04.2018), площадь квартиры, включенная в ДДУ должна соответствовать информации, содержащейся в проектной документации на момент заключения договора.

Комиссией установлено, что площади передаваемых объектов соответствуют проектной документации. Вместе с тем, на момент заключения договоров ООО «ОблТоргУниверсал» была подготовлена рабочая документация, являющаяся обязательным и неотъемлемым документом при возведении объекта капитального строительства, то есть документом по которому фактически осуществляется строительство.

Как установлено, площади объектов в проектной документации и рабочей

документации и площадь квартир по обмерам БТИ различаются.

ООО «ОблТоргУниверсал», являясь профессиональным участником рынка, не могло не знать о увеличении площади квартир, так как при строительстве использовалась Рабочая документация, а согласно письму Главного управления государственного строительного надзора Московской области (вх. № 11597/18 от 24.04.2018), рабочая документация является обязательным и неотъемлемым документом при возведении объекта капитального строительства.

Комиссия считает, исходя из положений статьи 157 Гражданского кодекса Российской Федерации, что не любое изменение площади объекта недвижимости может привести к изменению стоимости приобретаемых квартир, а исключительно такое, которое возникло в период постройки МКД, вызвано производственной необходимостью, не могло быть известно сторонам договора участия в долевом строительстве.

В силу части 1 статьи 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», 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 не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

Целью рассмотрения антимонопольного дела является устранение с товарного рынка факторов, неблагоприятно влияющих на здоровое развитие конкурентных отношений. Данная функция антимонопольного органа носит публично правовой характер и направлена на соблюдение баланса интересов всех участников таких отношений, будь то субъекты-конкуренты, их контрагенты либо потребители.

Вышеизложенный довод подтверждается, в том числе, позицией Высшего арбитражного суда, изложенной в пункте 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», согласно которой, антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов, он не полномочен защищать субъективные гражданские права потерпевшего от нарушения. Однако, Закон о защите конкуренции формулирует требования для хозяйствующих субъектов при их вступлении в гражданско-правовые отношения с другими участниками гражданского оборота.

Вместе с тем, рассматривая материалы о возможном нарушении

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

Согласно письму ФАС России № ИА/74666/15 от 24.12.2015 «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».

Целью введения в заблуждение 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 им товара, а также о своей квалификации как участника рынка.

Такие действия отвлекают клиентуру от добросовестных субъектов предпринимательства и дезинформируют потребителей о реальном положении на рынке.

Информацией, которая ввела участников долевого строительства в заблуждение, является информация о площадях квартир, а также об условиях их приобретения в многоквартирном доме.

Позитивной информацией для потребителей, в частности участников долевого строительства, является получение выгоды от приобретения товара.

Из материалов дела и представленных лицами участвующими в деле документов, площади подлежащих передаче конкретных объектов долевого строительства увеличилась в связи с тем, что в договорах долевого участия была указана площадь отличающаяся в меньшую сторону от площади в документации использующейся при строительстве МКД.

Причины увеличения фактической площади конкретных объектов долевого строительства относительно площади объектов в проектной документации Комиссией не установлены.

Проведя сравнительный анализ площадей, подлежащих передаче конкретных объектов долевого строительства, указанных в Изученных договорах, проектной документации, рабочей документации, Комиссией установлено, что площадь объекта, указанная в договоре, не соответствует рабочей документации.

Причиной увеличения площади в Рабочей документации является составление Рабочей документации с учётом отделки. В связи с чем, ООО «ОблТоргУниверсал» должно было или осуществить отделку передаваемых объектов или отказаться от предъявления требований к участникам долевого строительства, так как расчёт площади произведен с учётом отделки

разработчиком Рабочей документации на основании Технического задания Ответчика.

Таким образом, при заключении договоров на участие в долевом строительстве Застройщик сознательно ввел участников долевого строительства в заблуждение относительно реальной площади квартир (в меньшую сторону).

В письменных пояснениях Ответчик, обращает внимание Комиссии, что Проектная документация также была разработана на основании Технического задания и с учетом отделки, так что различия площадей с рабочей документацией никоим образом не связано с отделкой.

Также Ответчик указал, что многие внутренние стены из складочных материалов на чертежах планов в Проектной документации исполнены с толщиной (согласно масштабу) 300 мм, тогда как в тексте пояснительной записки и далее в Рабочей документации эти стены запроектированы толщиной 200 мм.

ООО «ОблТоргУниверсал» изначально обладая информацией о реальных размерах квартир (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.

Для решения вопроса о нарушении хозяйствующим субъектом антимонопольного законодательства необходимо, чтобы действия указанного субъекта содержали все необходимые признаки недобросовестной конкуренции, а именно:

1. совершались хозяйствующим субъектом-конкурентом;
2. были направлены на получение преимущества в предпринимательской деятельности;
3. противоречат положениям действующего законодательства, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;
4. причинили или способны причинить убытки другому хозяйствующему субъекту-конкуренту, либо нанесли ущерб его деловой репутации.

Комиссией установлено, ООО «ОблТоргУниверсал» является хозяйствующим субъектом-конкурентом ООО «ПСФ «КРОСТ», ПАО «Группа компаний «ПИК», ООО «Финансконсалт», ООО «Садовое кольцо МПС», АО «СУ-155», АО «Затонское» на товарном рынке реализации недвижимости на основании договора участия в долевом участии квартир в многоквартирных домах в географических границах городских округов Красногорск и Химки Московской области.

Согласно документам и сведениям, представленным Участниками долевого строительства, при приобретении ими квартир, они руководствовались в том числе стоимостью объекта недвижимости.

Согласно позиции Заявителей, цена договора на участие в долевом строительстве МКД Ответчика была ниже цены договора на участие в долевом строительстве жилых комплексов ООО «ПСФ «КРОСТ», ПАО «Группа компаний «ПИК», ООО «Финансконсалт», ООО «Садовое кольцо МПС»,

АО «СУ-155», АО «Затонское».

Установление цены меньшей, чем у конкурента является действием, направленным на получение преимущества в предпринимательской деятельности, исходя из понимания обычной хозяйственной деятельности хозяйствующего субъекта.

Непосредственным преимуществом, получаемым Застройщиком при недобросовестном поведении, в частности, предоставлении вводящих в заблуждение сведений в отношении площади квартир, их стоимости, а также условий их приобретения, является получение дополнительной прибыли за счет притока клиентов, которые выбирали квартиры, учитывая, в том числе, площадь квартиры, стоимость, расположение дома и предпочли указанный МКД другим вариантам, имея недостоверную (неполную) информацию о строящемся объекте.

Тем самым потенциальные приобретатели квартир вводились в заблуждение относительно площади квартиры, а равно в отношении ее стоимости.

Таким образом, действия ООО «ОблТоргУниверсал» были направлены на получение преимущества в предпринимательской деятельности.

Установление в договоре участия в долевом строительстве площади объекта подлежащего передаче меньшей, чем площадь данного объекта в рабочей документации не нарушает требования Закона об участии в долевом строительстве. Однако, в связи с тем, что на момент заключения договоров участия в долевом строительстве МКД застройщик знал о будущем увеличении площадей квартир, но ни коим образом не уведомил об этом участников долевого строительства, говорит о его недобросовестном поведении.

Комиссия соглашается с позицией Ответчика, согласно которой участники долевого строительства знали о возможном изменении площадей квартир. Однако, нарушение выражено не в фактическом увеличении площади передаваемых объектов, а в значительном увеличении площади, о котором ООО «ОблТоргУниверсал» имело возможность уведомить участников долевого строительства.

Таким образом, действия ООО «ОблТоргУниверсал» были направлены на получение преимущества в предпринимательской деятельности и противоречат требованиям добросовестности.

ООО «ОблТоргУниверсал» не понес дополнительных непредусмотренных затрат на строительство объекта, так как МКД полностью соответствуют проектной документации, а, следовательно, расходы на их строительство (в частности строительные материалы, сроки и т.д.) были заранее определены. Застройщик не представил подтверждения изменения проекта МКД, что также свидетельствует об отсутствии дополнительных непредвиденных затрат на их строительство.

Таким образом, указание ООО «ОблТоргУниверсал» действительной стоимости объекта, подлежащего передаче по договору долевого участия, поставило бы Ответчика, ООО «ПСФ «КРОСТ», ПАО «Группа компаний «ПИК», ООО «Финансконсалт», ООО «Садовое кольцо МПС», АО «СУ-155», АО «Затонское» в равные конкурентные условия.

В действительности, указание меньших цен сделало проект ООО

«ОблТоргУниверсал» более привлекательным, из-за чего ООО «ПСФ «КРОСТ», ПАО «Группа компаний «ПИК», ООО «Финансконсалт», ООО «Садовое кольцо МПС», АО «СУ-155», АО «Затонское» получили убытки или могли получить убытки.

Таким образом, в действиях Застройщик содержатся все необходимые признаки квалификации нарушения по пунктам 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции, выразившегося во введении в заблуждение в отношении площадей квартир, а также их стоимости в МКД.

Учитывая изложенное, Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению дела № 08-21/35-17 о нарушении антимонопольного законодательства, учитывая совокупность доказательств, приобщенных к материалам дела, приходит к выводу о необходимости квалифицировать действия ООО «ОблТоргУниверсал» как нарушающие требования части 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции.

Учитывая изложенное, Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению дела № 08-21/35-17 о нарушении антимонопольного законодательства, учитывая совокупность доказательств, приобщенных к материалам дела, приходит к выводу о необходимости квалифицировать действия ООО «ОблТоргУниверсал» как нарушающие требования части 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ООО «ОблТоргУниверсал» нарушение частей 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся во введении в заблуждение в отношении площадей квартир, а также условий их приобретения в многоквартирном доме по строительному адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи деревни Павшино, земельный участок с кадастровым номером: 50:11:0010417:450, микрорайон «Спасский мост», 2-ая очередь строительства, корпус 1-3.
2. Выдать ООО «ОблТоргУниверсал» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение изготовлено в полном объеме 08 февраля 2019 г.

Решение может быть обжаловано в суд в порядке, предусмотренном ст. 19.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председатель Комиссии <...>

.. .. <...>

Члены Комиссии

...

<...>