

ИГ/36166/18

ООО «ПОЛИР М»

109012, г. Москва,

ул. Ильинка,

д. 4, эт. 1, пом., 40-44, комн. 12

117333, г. Москва,

Ленинский пр-т, д. 44

<...>

<...>

Представителю <...>

<...>

117574, г. Москва,

<...>

ООО «Шатер Менеджмент»

109012, г. Москва,

ул. Ильинка,

д. 4, эт. 1, пом. 40-44, комн. 9

**РЕШЕНИЕ**

**ПО ДЕЛУ № 1-14-2348/77-17**

**о нарушении антимонопольного законодательства**

«14» июня 2018 г.

г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по г. Москве по рассмотрению дела № 1-14-2350/77-17 о нарушении антимонопольного законодательства (далее — Комиссия Московского УФАС России, Комиссия) в составе:

председателя Комиссии: <...>,

членов Комиссии: <...>, <...>, <...>,

рассматривая дело № 1 14 2348/77 17 по признакам нарушения ООО «ПОЛИР-М» (ОГРН 1037739142759, ИНН 7723144960) статьи 14.2 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

в отсутствие представителей ООО «ПОЛИР М», <...>, ООО «Шатер Менеджмент»,

руководствуясь статьей 49 Закона о защите конкуренции,

**УСТАНОВИЛА:**

Дело № 1 14 2348/77 17 возбуждено на основании заявления в отношении ООО «ПОЛИР М» (далее также — ответчик, Общество, застройщик) по введению в заблуждение в отношении площадей объектов долевого строительства и их стоимости в жилом микрорайоне «Бутовские аллеи» по строительному адресу: г. Москва, НАО, Сосенское, вблизи дер. Столбово, д. 25 (г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Потаповская Роща, д. 16, корп. 2).

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 2.1 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, временной интервал исследования товарного рынка определяется в зависимости от цели исследования, особенностей товарного рынка. Наименьший временной интервал анализа состояния конкуренции в целях установления доминирующего положения хозяйствующего субъекта должен составлять один год или срок существования товарного рынка, если он составляет менее чем один год.

В соответствии со статьей 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.

В рамках дела № 1-14-2348/77-17 рассматриваются действия ООО «ПОЛИР М» по введению в заблуждение участников долевого строительства, а также потенциальных участников долевого строительства, относительно площадей объектов долевого строительства и их стоимости в жилом микрорайоне «Бутовские аллеи» по строительному адресу: г. Москва, НАО, Сосенское, вблизи дер. Столбово, д. 25 (г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Потаповская Роща, д. 16, корп. 2).

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон об участии в долевом строительстве).

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Закона об участии в долевом строительстве, застройщиком является юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее — Закон о содействии развитию жилищного строительства), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве

безвозмездного пользования земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Согласно части 1 статьи 3 Закона об участии в долевом строительстве, застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после:

1.

1.

1. Получения в установленном порядке разрешения на строительство;
2. Опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве;
3. Государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Законом о содействии развитию жилищного строительства либо подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

В соответствии с представленными ООО «ПОЛИР М» документами и сведениями, Общество осуществляет строительство жилого дома на земельном участке, принадлежащем ему на праве аренды земельного участка в соответствии с договором от 30.08.2011 № 01/2011-АП передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 13060-Z от 11.10.2006, заключенным с ДНТ «Ново-Бутово».

В соответствии с частью 2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде

карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

В соответствии с 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 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с частью 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 12 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (разрешение на каждый этап строительства).

В соответствии с частью 20 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения.

В соответствии с частью 1 статьи 3 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) застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство.

Разрешение на строительство № RU77245000-010821 ООО «ПОЛИР М» выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) — дубликат от 01.04.2015.

В соответствии с проектной декларацией по строительству многоквартирного 3-х этажного сблокированного жилого дома № 16 по адресу: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, начало строительства I этапа назначено на первый квартал 2013 года; предположительное окончание II-ого этапа строительства было назначено на второй квартал 2014 года.

В соответствии с частью 2 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве, после получения разрешения на строительство и до заключения первого договора долевого участия в строительстве застройщиком в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 Закона об участии в долевом строительстве направляется проектная декларация.

Согласно части 2 статьи 3.1 Закона об участии в долевом строительстве, проектная декларация в электронном виде также должна быть размещена на официальном сайте застройщика в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением средств участников долевого строительства.

Согласно части 1 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве, проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов

и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

Согласно общедоступным источникам, в том числе сайту в сети Интернет по адресу [www.estatet.ru](http://www.estatet.ru), проектная декларация была опубликована ООО «ПОЛИР М» на странице строящегося жилого комплекса.

Разрешение на ввод в эксплуатацию № 77-245000-007215-2016 получено ООО «ПОЛИР М» 30.03.2016.

Таким образом, временной интервал настоящего анализа состояния конкуренции определен с первого квартала 2013 года (возникновение у ООО «ПОЛИР М» права на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов) по март 2016 года (введение объекта строительства в эксплуатацию).

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 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции, под товаром понимается объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

В соответствии с пунктом 3.4 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, предварительное определение товара проводится на основе, в том числе, условий договора, заключенного в отношении товара; разрешений (лицензий) на осуществление определенных видов деятельности; общероссийских классификаторов продукции, работ, услуг, видов экономической деятельности; заключений специалистов, имеющих специальные знания в соответствующей сфере.

В силу подпункта «б» пункта 10.6 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, определение продуктовых границ товарного рынка может производиться исходя из предмета договоров, заключаемых хозяйствующим субъектом (в том числе в отношении

которого поданы в антимонопольный орган заявление, материалы) по поводу товара, предлагаемого им к продаже.

В целях настоящего анализа определение продуктовых границ товарного рынка производится исходя из кодов Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (далее — ОКВЭД); предмета договоров, заключенных хозяйствующими субъектами при осуществлении хозяйственной деятельности.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, основным видом деятельности ООО «ПОЛИР М» является деятельность по строительству жилых и нежилых зданий, идентифицированная кодом 41.2 ОКВЭД. Общество также осуществляет иную деятельность, связанную со строительством и операциями с недвижимым имуществом 41.20, 68.10, 68.10.1, 68.2, 68.3 ОКВЭД и т. п.

При осуществлении хозяйственной деятельности ООО «ПОЛИР М», в том числе, были заключены следующие договоры:

- договор от 30.08.2011 № 01/2011-АП передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 13060-Z от 11.10.2006, заключенный с ДНТ «Ново-Бутово»;
- Договор № ЮБ-25/95 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 30.04.2014.

Также, при осуществлении хозяйственной деятельности ООО «ПОЛИР М» получены следующие заключения и разрешения:

- Разрешение на строительство № RU77245000-010821 ООО «ПОЛИР М» выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) 01.04.2015;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № № 77-245000-007215-2016 от 30.03.2016, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).

Кроме того, деятельность ООО «ПОЛИР М» по строительству и реализации жилой и нежилой недвижимости подтверждается информацией на сайте в сети интернет по адресу [www.estatet.ru](http://www.estatet.ru).

Таким образом, продуктовыми границами анализируемого товарного рынка являются квартиры в многоквартирных домах, реализуемые на основании договора участия в долевом строительстве.



Географические границы обуславливаются экономическими, технологическими, административными барьерами, ограничивающими возможность потребителей воспользоваться товарами (работами, услугами) на рассматриваемой территории, и устанавливают территорию, на которой потребители из выделенной группы имеют экономическую возможность воспользоваться рассматриваемыми услугами.

В силу пункта 4.5 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, Определение географических границ товарного рынка может осуществляться методом установления фактических районов продаж (местоположения приобретателей), хозяйствующих субъектов (продавцов), осуществляющих продажи на рассматриваемом товарном рынке (в предварительно определенных географических границах) либо иным методом, который позволит выявить продавцов товара, однозначно установить географическое расположение районов продаж, в которых продавцы конкурируют друг с другом при осуществлении продаж товара предварительно определенным приобретателям.

Местом нахождения и осуществления деятельности ООО «ПОЛИР М» является город Москва. Кроме того, рассматриваемый строящийся объект — многоквартирный дом, расположен по строительному адресу: г. Москва, НАО, Сосенское, вблизи дер. Столбово, д. 25 (г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Потаповская Роща, д. 16, корп. 2).

Учитывая специфику рынка жилой недвижимости, цена на квадратный метр квартиры формируется, в том числе, исходя из местонахождения объекта недвижимости (многоквартирного дома), его транспортной доступности, инфраструктуры и т. д.

Приобретение квартиры для большинства является важным решением, которое принимается не только исходя из потребительских свойств того или иного товара, но и финансовых возможностей покупателя. Выбор места жительства напрямую может быть связан с таким важным критерием как удаленность от места работы/учебы.

Город Москва является городом федерального значения, самостоятельным субъектом Российской Федерации, который имеет богатый потенциал по своему экономическому развитию. Данный фактор не может не влиять на стоимость жилой площади, а также на желание потребителей приобрести квартиру в доме, находящемся именно на территории города Москвы. Выделение в качестве границ товарного рынка части города повлечет необоснованное сужение географических границ товарного рынка, поскольку, принимая во внимание широкую развитую транспортную инфраструктуру города, нельзя исключить

возможный интерес потребителя к приобретению жилой площади в разных районах города с учетом его финансовых возможностей без привязки к предыдущему месту жительства покупателя.

Необходимо отметить, что отсутствуют какие-либо правовые основания или объективные данные для выделения или ограничения географических границ пределами более узко, чем населенный пункт, что по сути противоречит также и подпункту «а» пункта 4.2 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке.

Исходя из вышеизложенного, географическими границами анализируемого товарного рынка является территория города Москвы.

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 товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно пункту 5.1 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, в состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, включаются хозяйствующие субъекты, реализующие в его границах рассматриваемый товар в пределах определенного временного интервала исследования товарного рынка.

В силу подпункта 2 пункта 10.6 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, для целей настоящего анализа определение состава хозяйствующих субъектов, действующих на одном товарном рынке, производится в объеме, необходимом для установления фактических конкурентных отношений между хозяйствующим субъектом, в действиях (бездействии) которого обнаружены признаки недобросовестной конкуренции, и хозяйствующими субъектами, которым указанными действиями (бездействием) причинены или могут быть причинены убытки либо нанесен или может быть нанесен вред их деловой репутации.

Лицом, в действиях (бездействии) которого обнаружены признаки недобросовестной конкуренции, является ООО «ПОЛИР М».

Из общедоступных источников, а также материалов, представленных заявителем по настоящему делу, установлено, что аналогичную деятельность по реализации на основании договора участия в долевом строительстве квартир и машиномест в многоквартирных домах осуществляют, в том числе, ООО «Белеран» (ОГРН 1027700544827, место нахождения: 119590, г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70), ООО «ФинСтройГрупп» (ОГРН 1117746901997, адрес: 107078, г. Москва, Орликов пер., д. 5, стр. 2, комн. 55), ООО «Колизей. Инвестиции в недвижимость» (ОГРН 1087746786820, место нахождения: 129343, г. Москва, пр-д Серебрякова, д. 14, стр. 1, каб. 26).

Конкурентные отношения между субъектами обосновываются также информацией представленной на официальных сайтах строительных проектов указанных обществ, а именно <https://donstroy.com/resale/sokolinyy-fort?id=dokumenty> (ЖК «Соколиный форт»), [domvtroparevo.ru](http://domvtroparevo.ru) (ЖК «Ландыши»), <http://reform.ndv.ru/about/> (ЖК «Re:Form»).

Кроме того, указанная деятельность ООО «Белеран», ООО «ФинСтройГрупп», ООО «Колизей. Инвестиции в недвижимость» полностью соответствует сведениям, содержащимся в выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, о видах деятельности, идентифицированная кодами 41.2, 41, 20, 43.12.3, 68.3 ОКВЭД.

Таким образом, в состав хозяйствующих субъектов, действующих на анализируемом товарном рынке, входят, в том числе, ООО «Полир М», ООО «Белеран», ООО «ФинСтройГрупп», ООО «Колизей. Инвестиции в недвижимость».

В соответствии с пунктом 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции, недобросовестной конкуренцией являются любые действия хозяйствующих субъектов, 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.

В соответствии со статьей 14.2 Закона о защите конкуренции, не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение в отношении потребительских свойств товара,

предлагаемого к продаже, способов и условий его изготовления, возможности приобретения товара на определенных условиях, а также условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара

В рамках дела № 1-14-2348/77-17 рассматриваются действия ООО «Полир М» по введению в заблуждение неопределенного круга лиц в отношении площадей объектов долевого строительства, их стоимости и характеристик.

В ходе рассмотрения заявлений на действия ООО «Полир М» Московским УФАС России были установлены признаки нарушения положений статьи 14.2 Закона о защите конкуренции.

На основании изложенного и в соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции, ООО «ПОЛИР М» было выдано Предупреждение № 8 22 от 28.07.2017 о необходимости прекращения действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения статьи 14.2 Закона о защите конкуренции. ООО «ПОЛИР М» надлежало выполнить указанные действия в течение 1 (одного) месяца с момента получения Предупреждения и сообщить о его выполнении 3 (трех) дней со дня окончания срока на его выполнение.

Предупреждение было получено ООО «ПОЛИР М» надлежащим образом. Ответ на Предупреждение № 8-22 в установленный антимонопольным органом срок в Московское УФАС России не поступил.

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 в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

На основании изложенного и во исполнение обязанности антимонопольного органа, предусмотренной частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, Московским УФАС России был издан приказ о возбуждении дела № 1 14 2348/77 17 и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства от 02.11.2017 № 341.

Установлено, что гражданин заключил договор участия в долевом строительстве жилого микрорайона «Бутовские аллеи» по строительному адресу: г. Москва, НАО, Сосенское, вблизи дер.

Столбово, д. 25 (г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Потаповская Роща, д. 16, корп. 2).

При принятии решения о приобретении жилья на тот момент потенциальные участники долевого строительства, в том числе заявитель, могли руководствоваться информацией, размещенной на официальном информационном ресурсе многоквартирного комплекса «Бутовские аллеи» - сайте в сети Интернет по адресу [www.estatet.ru](http://www.estatet.ru).

При этом решающими факторами, определяющими принятие решения о приобретении жилья и иной недвижимости, являются, в том числе, ее территориальное расположение, качественные характеристики помещений, их площадь, стоимость одного квадратного метра.

Стоит отметить, что потенциальные участники долевого строительства при принятии решения о заключении договора участия в долевом строительстве не имеют возможности руководствоваться какой-либо информацией кроме той, что предоставляется застройщиком и иными лицами, участвующими в процессе привлечения участников долевого строительства.

В соответствии с материалами, представленными, в том числе, заявителем, в период строительства жилого микрорайона «Бутовские аллеи» ООО «ПОЛИР М» был заключен договор участия в долевом строительстве. Одним из пунктов договора определялась площадь объекта долевого строительства, которую по завершению строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости ООО «ПОЛИР М» обязался передать участнику долевого строительства — второй стороне договора.

Однако после завершения строительных работ и получения разрешения на ввод объекта многоквартирного дома в эксплуатацию застройщиком в адрес участников долевого строительства были направлены письма, в том числе в адрес заявителя (исх. № ПМ-761 от 31.03.2016), в которых содержалась информация о необходимости совершения дополнительных действий для вступления в право собственности на объект долевого строительства, касающиеся, в том числе заключения дополнительного соглашения с застройщиком в связи с изменением площади объекта долевого строительства, а соответственно и изменением его стоимости.

В соответствии с частью 2 статьи 5 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, цена договора может быть изменена после его заключения, но только, если договором предусмотрена соответствующая возможность и исключительно по соглашению сторон.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) 30.03.2016. Однако 31.03.2016 участнику долевого строительства было направлено уведомление о дополнительных условиях получения квартиры, что в полной мере противоречило его ожиданиям.

В соответствии с условиями договоров участия в долевом строительстве, площадь квартир, приобретенных по договору, может отличаться от проектной. Однако каких-либо объективных причин полагать, что при строительстве многоквартирного дома произошли события, приведшие к изменению проектной площади квартир в большую сторону, у участников долевого строительства быть не могло. О верности данного вывода свидетельствуют обстоятельства установленные в рамках рассмотрения настоящего заявления, в том числе отсутствие соответствующих изменений в проектную декларацию, которые могли свидетельствовать о корректировках проекта приведших к существенному увеличению площадей квартир.

Для осуществления возможности привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства объектов недвижимости ООО «ПОЛИР М» необходимо обладать правом на земельный участок, получить разрешение на строительство и опубликовать, разместить и (или) представить проектную декларацию.

В соответствии с представленными ООО «ПОЛИР М» в Московское УФАС России документами и сведениями, в том числе проектной декларацией, Общество осуществляет строительство многофункционального комплекса на земельном участке, переданное ему в аренду.

Также, по рассматриваемому адресу ООО «ПОЛИР М» было оформлено разрешение на строительство: Разрешение на строительство № RU77245000 010821 от 01.07.2015, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор), что подтверждается представленной в Московское УФАС России копией документа.

Согласно представленным в Московское УФАС России документам и сведениям, ООО «ПОЛИР М» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № <...> (далее - Договор).

В соответствии с пунктом 1.1 Договора, ООО «ПОЛИР М» (именуемый также Застройщик) обязуется в предусмотренный Договором срок построить (создать) с привлечением денежных средств участника долевого строительства многоквартирный 3-х этажный сблокированный жилой дом № 25 по адресу: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Сосенское, вблизи д. Столбово, и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект долевого строительства — квартиру, имеющую следующие характеристики по проекту:

Условный номер квартиры	Секция	Этаж	№ на площадке	Кол-во комнат	Общая площадь с учетом площадей балконов и/или лоджий и/или веранд и/или террас (с применением понижающего коэффициента 0,5), кв. м.
95	4	<...>	<...>	2	49,8

а участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную Договором цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в жилого дома эксплуатацию.

При этом пунктом 1.7 Договора установлен срок передачи Застройщиком квартиры участнику долевого строительства — II квартал 2015 года.

В соответствии с пунктом 2.1 Договора, цена договора составляет 5 298 720, 00 (Пять миллионов двести девяносто восемь тысяч семьсот двадцать) рублей 00 копеек.

Цена Договора определена исходя из произведения стоимости одного квадратного метра равной 106 400,00 (Сто шесть тысяч четыреста) рублей 00 копеек и проектной площади квартиры, указанной в пункте 1.4 Договора.

Стоимость 1 кв. м. является окончательной и изменению не подлежит.

При этом, согласно пункту 2.3 Договора, цена Договора является не окончательной и может быть изменена на основании данных обмеров

БТИ.

Если фактическая площадь квартиры, передаваемой участнику долевого строительства, окажется более проектной площади, указанной в пункте 1.4 Договора, участник долевого строительства обязуется осуществить Застройщику доплату исходя из стоимости 1 кв. м., указанной в пункте 2.1 Договора, в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления от Застройщика.

Если фактическая площадь квартиры, передаваемой участнику долевого строительства, окажется менее проектной площади, указанной в пункте 1.4 Договора, то Застройщик обязуется осуществить возврат участнику долевого строительства излишне уплаченных средств исходя из стоимости 1 кв. м., указанной в пункте 2.1 Договора, не позднее дня подписания акта о выполнении обязательств по Договору.

Для проведения взаиморасчетов площадь квартиры будет рассчитываться как сумма общей площади квартиры по результатам обмера завершенного строительством жилого дома органами технической инвентаризации и площади летних помещений (лоджий) с применением коэффициента для лоджий.

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

Письмом исх. № ПМ-761 от 31.03.2016 ООО «ПОЛИР М» уведомило участника долевого строительства о завершении строительства и необходимости принятия объекта долевого строительства. Также, данным письмом ООО «ПОЛИР М» уведомило участника долевого строительства о необходимости произвести доплату в связи с увеличением площади квартиры.

Так, в соответствии с представленными документами и сведениями, по Договору площадь квартиры увеличилась на 4,40 кв. м., размер доплаты участником долевого строительства составляет 468 160 (Четыреста шестьдесят восемь тысяч сто шестьдесят) рублей 00 копеек.

Предусмотренная Законом об участии в долевом строительстве возможность включения в договор участия в долевом строительстве условия о возможном изменении цены договора обусловлена объективными факторами и направлена на защиту прав как застройщика, так и участника долевого строительства.

В настоящем случае установлено, что подтверждения объективных



причин изменения площадей квартир по отношению к проектным в столь значительных объемах (в том числе в контексте их денежной стоимости) ООО «ПОЛИР М» представлено не было. ООО «ПОЛИР М», 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.

Данные обстоятельства свидетельствуют о намеренно недобросовестном поведении хозяйствующего субъекта на товарном рынке и наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства.

В Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию от 30.03.2016 № 77 245000 007215-2016 в графе «общая площадь» указано 8301,30 кв. м. — по проекту и 7 612,20 кв. м. — фактически; в графе «количество квартир/общая площадь всего» указано 123/4 995,90 кв. м. — по проекту, 123/4 952,40 кв. м. — фактически; в графе «общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)» указано 5 272,30 кв. м. — по проекту и 5 124,90 кв. м. — фактически.

В соответствии с представленной ООО «ПОЛИР М» копией проектной декларацией, первоначально общая площадь объекта составляла 8 884,6 кв. м., общая площадь квартир — 4 793,0 кв. м. Однако впоследствии 03.04.2015 в нее были внесены изменения, согласно которым общая площадь составила 8 301,3 кв. м., а общая площадь квартир — 4 793,0 кв. м.

Таким образом, общая площадь многоквартирного дома в жилом микрорайоне «Бутовские аллеи» в соответствии с разрешением на строительство уменьшилась на 689,1 м<sup>2</sup>. Также уменьшилась площадь нежилых помещений.

Вместе с тем, согласно проектной декларации, общая площадь квартир с учетом площадей балконов и/или лоджий (с применением понижающего коэффициента 0,5) составляла 4 793, кв. м; в соответствии с представленными ООО «ПОЛИР М» данными относительно всех квартир в рассматриваемом доме их общая площадь (сумма площадей квартир согласно договорам долевого участия) составила 4 880,6 кв. м., что на 87,6 кв.м. больше общей площади, указанной в проектной декларации.

Также, важным аспектом является и то, что ООО «ПОЛИР М» не представлено каких-либо подтверждающих документов о том, что Общество понесло дополнительные непредусмотренные затраты на строительство объекта, связанные с увеличением площадей квартир в

строющемся многоквартирном доме, так как здание полностью соответствует проектной документации, а, следовательно, расходы на его строительство (в частности строительные материалы, сроки и т. д.) были заранее определены. ООО «ПОЛИР М» не представило подтверждения изменения проекта здания так, чтобы это повлияло на площади помещений (в том числе по договору, заключенному с заявителем), что также свидетельствует об отсутствии дополнительных непредвиденных затрат на его строительство.

Между тем, какие-либо дополнительные затраты застройщика, связанные с увеличением стоимости строительных материалов либо строительных работ, не могут влиять на стоимость квадратного метра жилого помещения в многоквартирном доме, даже если такие дополнительные затраты не были учтены при первоначальном расчете.

Ссылки ООО «ПОЛИР М» на ряд решений судов общей юрисдикции не подтверждают факт внесения изменений в проектную документацию и из текста решений не следует оценка проектной документации на предмет обоснованности таких изменений, а равно не может опровергать факт недобросовестного поведения со стороны застройщика. Наличие же гражданско-правовых споров между Застройщиком и иными участниками долевого строительства о выплате денежных средств за увеличение приобретенных участниками квартир лишь свидетельствует о том, что ситуация, описанная заявителем носит системный характер, а не является разовой. Данные обстоятельства лишней раз подтверждают недобросовестное поведение хозяйствующего субъекта при осуществлении предпринимательской деятельности.

Осуществляя деятельность по реализации объектом недвижимости на основании договоров участия в долевом строительстве, ООО «ПОЛИР М» осуществляет предпринимательскую деятельность в понимании статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации, а равно несет соответствующие риски.

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

Также не может учитываться возможность в случае несогласия участника долевого строительства с увеличением площади квартиры отказаться от выполнения дальнейших обязательств по договору и получить возврат оплаченной стоимости квартиры.

Рассмотренная ситуация фактически обязывает участника долевого строительства в любом случае оплатить дополнительные метры квартиры либо потерпеть значительные убытки.

В силу специфики рынка объектов недвижимости, реализуемых на основании договора участия в долевом строительстве, квадратный метр как жилого, так и нежилого помещения в строящемся многофункциональном комплексе на ранних этапах строительства имеет гораздо меньшую стоимость в отличие от той, которая будет после сдачи объекта в эксплуатацию. Кроме того, прослеживая динамику цен на рынке недвижимости не составляет труда установить тенденцию роста стоимости квадратного метра жилой площади на территории города Москвы (с большей или меньшей скоростью в разные периоды времени).

Таким образом, отказавшись от выполнения дальнейших необходимых условий, участник долевого строительства получает назад сумму, на которую он вряд ли сможет приобрести равнозначный объект недвижимости (по метражу, местоположению, иным качественным характеристикам).

На основании изложенного установлено, что при оформлении проектной документации ООО «ПОЛИР М» были согласованы определенные параметры строящегося жилого здания, в том числе установлены характеристики помещений (как жилых, так и не жилых), их метраж.

Антимонопольным органом ООО «ПОЛИР М» была предоставлена возможность обосновать изначальный расчет площадей квартир, указанных в договорах, в том числе предоставить утвержденные расчеты по каждой квартире. Однако подобные расчеты иные подтверждающие документы представлены не были.

Более того, ООО «ПОЛИР М» предлагалось представить подтверждение того, что столь значительное изменение площадей объектов долевого строительства явилось следствием объективных причин и связано с какими-либо обстоятельствами, возникшими после заключения договоров участия в долевом строительстве.

Таким образом, ООО «ПОЛИР М», изначально обладая информацией о реальных размерах помещений (их метраже, наличии балконов, лоджий и т. п.) либо не обладая такой информацией вовсе, намеренно вводил неопределенный круг лиц (потенциальных участников долевого строительства) в заблуждение относительно данных характеристик товара.

Следовательно, предлагая потенциальным участникам долевого строительства приобрести квартиру на более привлекательных условиях, чем другие субъекты товарного рынка, ООО «ПОЛИР М» 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 ООО «ПОЛИР М» в заблуждение потенциальных участников долевого строительства.

Таким образом, лица, заключавшие договор участия в долевом строительстве, были введены в заблуждение относительно площадей объектов долевого строительства, их стоимости и характеристик в жилом микрорайоне «Бутовские аллеи» по строительному адресу: г. Москва, НАО, Сосенское, вблизи дер. Столбово, д. 25 (г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Потаповская Роща, д. 16, корп. 2).

Резюмируя изложенное, непосредственным преимуществом, получаемым ООО «ПОЛИР М» 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, стоимость квадратного метра, площадь квартиры и расположение дома, и предпочли ЖК «Бутовские аллеи» другим вариантам, имея недостоверную (неполную) информацию о строящемся объекте.

Таким образом, ООО «ПОЛИР М», не затрачивая дополнительных средств на продвижение продукции и строительство многофункционального комплекса, связанных с увеличением площадей квартир, пользуется заблуждением участников долевого строительства относительно площади объекта долевого строительства, а равно и его цены, а также иных характеристик приобретаемой недвижимости, в связи с чем получает преимущества при осуществлении конкурентной деятельности в результате перераспределения потребительского спроса и получения дополнительного необоснованного дохода.

Практика привлечения потенциальных участников долевого строительства, при которой застройщик при распространении информации о своем товаре до и в процессе заключения договора заявляет определенные характеристики квартир (их площадь, стоимость), а также определенные условия их приобретения, а впоследствии существенно их ухудшает, противоречит добросовестности, разумности и справедливости и может причинить убытки конкурирующим хозяйствующим субъектам, добросовестно действующим при осуществлении хозяйственной деятельности, в размере недополученных доходов, которые эти субъекты могли бы получить, если бы лица, приобретшие недвижимость в жилом комплексе «Бутовские аллеи» знали при заключении договоров о предстоящих изменениях.

Предметом рассмотрения настоящего заявления не является как вопрос о соответствии действий застройщика нормам Закона об участии в долевом строительстве и иных нормативных правовых актов, регулирующих данный процесс, так и вопрос о соблюдении застройщиком и участниками долевого строительства условий договоров, соглашений и т. п.

В ходе рассмотрения настоящего заявления отделом оценивалось поведение определенного субъекта (ООО «ПОЛИР М»), вводящего в оборот объекты недвижимости, реализуемые на основании договоров участия в долевом строительстве, по отношению к неопределенному кругу лиц в процессе осуществления деятельности по реализации объектов недвижимости в строящемся им многофункциональном комплексе, а также результат такого поведения.

В действиях объекты ООО «ПОЛИР М» содержатся все необходимые признаки квалификации нарушения по статье 14.2 Закона о защите конкуренции, выразившегося во введении в заблуждение относительно площадей объектов долевого строительства, их стоимости и характеристик в жилом микрорайоне «Бутовские аллеи» по строительному адресу: г. Москва, НАО, Сосенское, вблизи дер. Столбово, д. 25 (г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Потаповская Роща, д. 16, корп. 2).

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 1 4 статьи 41, статьями 49-50 Закона о защите конкуренции, Комиссия Московского УФАС России

#### РЕШИЛА:

1. Признать ООО «ПОЛИР М», которое своими действиями (бездействием) ввело в заблуждение относительно площадей объектов долевого строительства, их стоимости и характеристик в жилом микрорайоне «Бутовские аллеи» по строительному адресу: г. Москва, НАО, Сосенское, вблизи дер. Столбово, д. 25 (г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Потаповская Роща, д. 16, корп. 2), нарушившим статью 14.2 Закона о защите конкуренции,
2. Выдать ООО «ПОЛИР М» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Московского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела

об административном правонарушении.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

*Решение изготовлено в полном объеме 03.05.2018. Решение может быть обжаловано в порядке, предусмотренном статьей 52 Закона о защите конкуренции. Примечание. За невыполнение в установленный срок законного решения антимонопольного органа частью 2.5 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.*

ИГ/36167/18 от 27.07.2018

ООО «ПОЛИР М»

109012, г. Москва,

ул. Ильинка,

д. 4, эт. 1, пом., 40-44, комн. 12

117333, г. Москва,

Ленинский пр-т, д. 44

## ПРЕДПИСАНИЕ № 282

о прекращении нарушений антимонопольного законодательства

«14» июня 2018 г. г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по г. Москве по рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации (далее — Комиссия Московского УФАС России) в составе:

председателя Комиссии: <...>,

членов Комиссии: <...>, <...>, <...>,

руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 23, частью 1 статьи 39, частью 4 статьи 41, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135 ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции), на основании своего решения по делу № 1 14 2348/77 17 о признании ООО «ПОЛИР М», которое своими действиями (бездействием) ввело в заблуждение относительно площадей объектов долевого строительства, их стоимости и характеристик в жилом микрорайоне «Бутовские аллеи» по строительному адресу: г. Москва, НАО, Сосенское, вблизи дер. Столбово, д. 25 (г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, ул. Потаповская Роцца, д. 16, корп. 2), нарушившим статью 14.2 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:



1. ООО «ПОЛИР М» в течение 1 (одного) месяца со дня получения настоящего Предписания прекратить введение в заблуждение неопределенного круг лиц в отношении площадей квартир, их стоимости, а также условий приобретения, а равно устранить последствия введения в заблуждение площадей объектов долевого строительства, а равно их стоимости, в том числе путем:

прекращения внесения изменений в проектную, рабочую и иную документацию объектов долевого строительства, в том числе будущих, потенциальных, которые могут повлиять на цену (стоимость) и потребительские свойства строящегося объекта, его площадь и площадь иных помещений, расположение или план объекта (в том числе квартиры, апартаменты, машиноместа), любые потребительские свойства такого объекта (включая материалы, толщину стен, шумоизоляцию, высоту потолков и т. д.), без объективных причин, обусловленных производственной необходимостью либо иными внешними факторами, не зависящими от воли застройщика и иных, связанных со строительством хозяйствующих субъектов (требования контролирующих органов, заключения государственных экспертиз и т. п.);

надлежащего и своевременного уведомления всех участников долевого строительства, в том числе будущих, потенциальных, об изменениях, вносящихся в документацию и иные документы, связанные со строительством, на всех стадиях внесения таких изменений, если они каким-либо образом влияют на цену (стоимость) и потребительские свойства строящегося объекта, его площадь и площадь иных помещений, расположение или план объекта (в том числе квартиры, апартаменты, машиноместа), любые потребительские свойства такого объекта (включая материалы, толщину стен, шумоизоляцию, высоту потолков и т. д.), несут какие-либо затраты или иные значимые последствия для участников долевого строительства;

указанное уведомление должно в обязательном порядке содержать развернутые ссылки и мотивированное объяснение вносимых изменений, их необходимости, а также ссылки на нормативные и иные обосновывающие такие изменения документы, доступные место и способ ознакомления с данными документами, возможность выразить аргументированную позицию относительно таких изменений (в том числе каким образом, на какой адрес можно направить подобную позицию);

указанные действия должны быть совершены как в отношении объекта, по вышепоименованному адресу, так и в отношении иных, в том числе строящихся (будущих, планируемых к постройке и т.п.), объектов долевого строительства.

О выполнении настоящего Предписания сообщить в антимонопольный орган **не позднее пяти дней** со дня его выполнения.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи в Арбитражный суд г. Москвы.

*Примечание.* За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2.5 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.

