

Согласно списку адресатов

РЕШЕНИЕ

ПО ДЕЛУ № 1-14-2079/77-17

о нарушении антимонопольного законодательства

«24» апреля 2018 г.

г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по г. Москве по рассмотрению дела № 1-14-2079/77-17 о нарушении антимонопольного законодательства (далее — Комиссия Московского УФАС России, Комиссия) в составе:

председателя Комиссии: <...>,

членов Комиссии: <...>, <...>, <...>, <...>,

рассмотрев дело № 1 14 2079/77 17 по признакам нарушения ООО «Фили-Девелопмент» пункта 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135 ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

в присутствии: представителя ООО «Фили-Девелопмент» в лице <...> (по доверенности № <...>); <...> (лично, а также в лице <...> (по доверенности <...>), <...> (лично), <...> (лично), <...> в лице <...> (по доверенности № <...>),

в отсутствие <...>, <...> (уведомлены надлежащим образом),

руководствуясь статьей 49 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

Дело № 1 14 2079/77 17 возбуждено на основании заявлений в отношении ООО «Фили-Девелопмент» (далее также — ответчик, Общество, застройщик) по введению в заблуждение в площадей объектов долевого строительства, их стоимости и характеристик в многофункциональном комплексе по адресу: г. Москва, ЗАО, р н Филевский парк, Береговой пр-д, вл. 5.

По мнению ООО «Фили-Девелопмент», при рассмотрении настоящего дела Комиссия вышла за пределы своих полномочий, так как разрешение данного дела по существу не направлено на защиту конкуренции.

Между тем, Комиссия антимонопольного органа приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции, целями данного Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Согласно части 1 статьи 3 Закона о защите конкуренции, указанный Федеральный закон распространяется на отношения, которые связаны с защитой конкуренции, в том числе с предупреждением и пресечением монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции, и в которых участвуют российские юридические лица и иностранные

юридические лица, организации, федеральные органы исполнительной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, иные осуществляющие функции указанных органов органы или организации, а также государственные внебюджетные фонды, Центральный банк Российской Федерации, физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели.

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 настоящем случае в рамках дела № 1-14-2079/77-17 Комиссией установлен весь ряд квалифицирующих признаков акта недобросовестной конкуренции со стороны ООО «Фили-Девелопмент», а именно установлено:

- осуществление ООО «Фили-Девелопмент» конкурентной деятельности на товарном рынке квартир и машиномест в многоквартирных домах, реализуемых на основании договора участия в долевом строительстве;
- противоречие рассматриваемых действий ООО «Фили-Девелопмент» антимонопольному законодательству, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;
- направленность рассматриваемых действий ООО «Фили-Девелопмент» на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности путем совершения вменяемых действий по введению в заблуждение;
- возможность негативных последствий для других хозяйствующих субъектов-конкурентов (путем перераспределения потребительского спроса, недополучения конкурентами прибыли, нанесением убытков и т.д.).

К данному выводу относительно наличия всех вышеуказанных признаков недобросовестной конкуренции Комиссия пришла на основании нижеизложенных фактов.

Таким образом, вопреки мнению ООО «Фили-Девелопмент», Комиссия не превышала полномочия, предоставленные ей Законом о защите конкуренции, а лишь оценивала представленные в материалы дела документы и сведения на предмет соблюдения антимонопольного законодательства, не выходя за рамки своей компетенции.

Следует также отметить, что рассматриваемые в рамках настоящего дела обстоятельства и признаки нарушения антимонопольного законодательства имеют отношение ко всему кругу участников долевого строительства в спорном многоквартирном доме, поскольку из представленных документов и сведений не следует, что площадь квартир увеличилась исключительно только у тех лиц, которые обратились в антимонопольный орган или упомянуты в процессуальных документах Комиссии.

Таким образом, довод ООО «Фили-Девелопмент» относительно разрешения Комиссией в рамках рассматриваемого дела гражданско-правовых споров между участниками долевого строительства и ООО «Фили-Девелопмент» не находит своего подтверждения, так как Комиссией оценивалась совокупность действий ответчика по введению в заблуждение неопределенного круга участников долевого строительства, а также потенциальных контрагентов застройщика. Конкретные примеры относительно квартир рассматривались Комиссией исключительно в качестве подтверждения тех или иных обстоятельств дела, но не с целью разрешения гражданско-правового спора по исполнению договора участия в долевом строительстве со стороны ООО «Фили-Девелопмент» и участников долевого строительства.

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

В рамках дела № 1-14-2079/77-17 рассматриваются действия ООО «Фили-Девелопмент» по введению в заблуждение участников долевого строительства, а также потенциальных участников долевого строительства, относительно площадей объектов долевого строительства, их стоимости и характеристик в многофункциональном комплексе по адресу: г. Москва, ЗАО, р н Филевский парк, Береговой пр-д, вл. 5.

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 привлекающее 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 представленной ООО «Фили-Девелопмент» проектной декларацией, Общество осуществляет строительство многофункционального комплекса на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности в соответствии с записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.07.2015 № 77-77/077-77/007/038/2015-992/2

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 № RU77208000-007868 ООО «Фили-Девелопмент» выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) 26.06.2013.

В соответствии с проектной декларацией строительства многофункционального комплекса по адресу: г. Москва, ЗАО, р н Филевский парк, Береговой пр-д, вл. 5, предположительное окончание строительства было назначено на 30 июня 2016 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 <http://fili-grad.ru/info/>, проектная декларация была опубликована ООО «Фили-Девелопмент» на сайте строящегося жилого комплекса 01.04.2013.

Таким образом, временной интервал настоящего анализа состояния конкуренции определен с апреля 2013 года (возникновение у ООО «Фили-Девелопмент» права на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов) по 23.11.2015 (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, одним из видов деятельности ООО «Фили-Девелопмент» является деятельность по строительству жилых и нежилых зданий, идентифицированная кодом 41.20 ОКВЭД.

При осуществлении хозяйственной деятельности ООО «Фили-Девелопмент», в том числе, были заключены следующие договоры: Договор № <...> участия в долевом строительстве, заключенный между ООО «Фили-Девелопмент» и <...> (далее <...>); Договор № <...> участия в долевом строительстве, заключенный между ООО «Фили-Девелопмент» и <...> (далее — Договор 2); Договор № <...> участия в долевом

строительстве, заключенный между ООО «Фили-Девелопмент» и <...> (далее — Договор 3)

Также, при осуществлении хозяйственной деятельности ООО «Фили-Девелопмент» получены следующие заключения и разрешения:

- Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации без сметы и результатов проектных изысканий № 77-1-4-0047-13 от 31.01.2013, выданное ГАУ г. Москвы «Мосгосэкспертиза»;
- Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации без сметы № 77-1-2-0048-14 от 24.01.2014, выданное ГАУ г. Москвы «Мосгосэкспертиза»;
- Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации без сметы (корректировка) № 77-1-2-0115-15 от 05.03.2015, выданное ГАУ г. Москвы «Мосгосэкспертиза»;
- Положительное заключение государственной экспертизы проектной документации без сметы (корректировка) № 77-1-2-0691-15 от 01.10.2015, выданное ГАУ г. Москвы «Мосгосэкспертиза».

Кроме того, деятельность ООО «Фили-Девелопмент» по строительству и реализации жилой и нежилой недвижимости подтверждается информацией на сайте в сети интернет по адресу <http://fili-grad.ru/>, администратором которого является ООО «Фили-Девелопмент».

Таким образом, продуктовыми границами анализируемого товарного рынка являются квартиры и машиноместа 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 «Фили-Девелопмент» является город Москва. Кроме того, рассматриваемый строящийся объект — многоквартирный комплекс, расположен по строительному адресу г. Москва, ЗАО, р н Филевский парк, Береговой пр-д, вл. 5.

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

Данный вывод подтверждается, в том числе, заключенными ООО «Фили-Девелопмент» договорами с лицами, зарегистрированными не только в разных административных округах города Москвы, но и в других субъектах Российской Федерации (Московская область, Ростовская область).

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 «Фили-Девелопмент».

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 (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, в том числе, входят ООО «Фили-Девелопмент», ООО «Белеран», ООО «ФинСтройГрупп», ООО «Колизей. Инвестиции в недвижимость».

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 № 1-14-2079/77-17 рассматриваются действия ООО «Фили-Девелопмент» по введению в заблуждение неопределенного круга лиц в отношении площадей объектов долевого строительства, их стоимости и характеристик.

В ходе рассмотрения заявлений на действия ООО «Фили-Девелопмент» 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 «Фили-Девелопмент» было выдано Предупреждение № 8 21 от 26.07.2017 о необходимости прекращения действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения положений статьи 14.2 Закона о защите конкуренции. ООО «Фили-

«Девелопмент» 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 «Фили-Девелопмент» 03.08.2017. Ответ на Предупреждение № 8-21 в установленный срок в Московское УФАС России не поступил. Однако, согласно поступившей копии заявления о признании недействительным предупреждения антимонопольного органа, поданного в Арбитражный суд г. Москвы, законность Предупреждения от 26.07.2017 № 8-21 было оспорено ООО «Фили-Девелопмент» в судебном порядке.

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 2079/77 17 и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства от 14.08.2017 № 298.

Согласно представленным в материалы дела документам и сведениям ЗАО «Фили-Девелопмент» был заключен ряд договоров участия в долевом строительстве, в соответствии с которыми участники приобретали три вида недвижимости: коммерческую недвижимость, апартаменты (нежилые помещения гостиничного типа), квартиры (жилые помещения).

ООО «Фили-Девелопмент» (место нахождения: 121357, г. Москва, ул. Артамонова, д. 6, корп. 3) включено в Единый государственный реестр юридических лиц 26.05.2015 за основным государственным регистрационным номером 1157746472201, ИНН 7729461891, КПП 773101001. Общество является правопреемником ЗАО «Фили-Девелопмент» (место нахождения: 119285, г. Москва, Воробьевское ш., д. 4А), включенного в Единый государственный реестр юридических лиц 15.10.2007 за основным государственным регистрационным номером 1077761306072, ИНН 7730569650, КПП 772901001, ликвидированного путем реорганизации в форме преобразования 26.05.2015. Таким образом, для дальнейшего описания действий, совершенных ЗАО «Фили-

Девелопмент» и ООО «Фили-Девелопмент» как правопреемником ЗАО «Фили-Девелопмент», а также устранения сложности восприятия текста процессуального акта используется общее наименование ООО «Фили-Девелопмент», как субъекта, осуществляющего деятельность до настоящего момента.

В частности заинтересованными лицами представлены следующие договоры:

Договор № <...> участия в долевом строительстве, заключенный между ООО «Фили-Девелопмент» и <...> (далее — Договор 1); Договор № <...> участия в долевом строительстве, заключенный между ООО «Фили-Девелопмент» и <...> (далее — Договор 2); Договор № <...> участия в долевом строительстве, заключенный между ООО «Фили-Девелопмент» и <...> (далее — Договор 3); Договор № <...>, заключенный между ООО «Фили-Девелопмент» и <...> (далее — Договор 4); Договоры №№ <...> и <...>, заключенные между ООО «Фили-Девелопмент» и <...> (далее — Договоры 5 и 6); Договор № <...>, заключенный между ООО «Фили-Девелопмент» и <...> (далее — Договор 7); Договор № <...>, заключенный между ООО «Фили-Девелопмент» и <...> (далее — Договор 8).

При этом ООО «Фили-Девелопмент» в Московское УФАС России представлена форма типового договора участия в долевом строительстве (далее — Типовая форма договора).

В соответствии с пунктом 1.1 Типовой формой договора, ООО «Фили-Девелопмент» (именуемый также Застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости — Многофункциональный комплекс на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0002003:1005, общей площадью 62 774 кв. м., принадлежащем Застройщику на праве собственности, расположенном по адресу: г. Москва, ЗАО, район Филевский парк, Береговой проезд, вл. 5 (далее также здание), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания передать участнику долевого строительства, указанный в п. 1.2 типовой формы договора, а участник долевого строительства обязуется выполнить надлежащим образом свои обязательства по оплате денежных средств, предусмотренных договором, после чего принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод здания в эксплуатацию. При этом пунктом 1.3 Типовой формы договора установлен срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства — не позднее 30.06.2016.

В соответствии с пунктом 1.2 Типовой формы договора, объектом

долевого строительства является жилое помещение в здании — квартира/апартамент (нежилое помещение гостиничного типа)/нежилое помещение без проведения каких-либо отделочных работ и общее имущество в здании, входящее в состав здания, при этом квартира/помещение имеет следующие характеристики:

данные далее содержат сведения о корпусе здания, секции (при наличии), этаже, условном номере помещения на площадке, общей площади (в том числе площади балкона).

Таким образом, в соответствии с представленными в Московское УФАС России договорами, ООО «Фили-Девелопмент» были заключены договоры участия в долевом строительстве на квартиры/помещения (объекты долевого строительства) со следующими характеристиками:

Договор 1:

Корпус здания	Номер секции здания	Этаж	Условный номер квартиры	Проектная общая площадь квартиры (в том числе площадь балкона/лоджии с применением понижающих коэффициентов)
3	1	14	<...>	66,59

Договор 2:

Корпус здания	Номер секции здания	Этаж	Условный номер помещения	общая площадь (в том числе площадь балкона)
1Б	1	14	<...>	76,61

Договор 3

Корпус здания	Номер секции здания	Этаж	Условный номер помещения	Проектная площадь
2Б	-	1	<...>	65,66

Договор 4:

Корпус здания	Номер секции здания	Этаж	Условный номер квартиры	Проектная площадь (в том числе площадь балкона/лоджии с применением понижающих коэффициентов)
3	3	3	<...>	84,64

Договоры 5 и 6:

Корпус здания	Номер секции здания	Этаж	Условный номер машиноместа	Проектная площадь
-	2	-2	<...>	14,5
-	8	-2	<...>	18,8

Договор 7:

Корпус здания	Номер секции здания	Этаж	Условный номер квартиры	Проектная площадь (в том числе площадь балкона/лоджии (с применением понижающих коэффициентов)
3	2	19	<...>	85,28

Договор 8 (2-я очередь):

Корпус здания	Номер секции здания	Этаж	Условный номер помещения	Проектная площадь (в том числе площадь балкона)
4	1	8	<...>	27,73

В соответствии с пунктом 4.1 Типовой формы договора, цена договора определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства и оплате услуг и затрат Застройщика в порядке и сроки, предусмотренные разделом 4 Типовой формы договора.

В соответствии с пунктом 4.2 Договора 1, цена данного договора определяется как произведение размера реальной площади квартиры, которая будет установлена органом, производящим технический и/или кадастровый учет, на цену 1 кв. м. площади квартиры.

Цена 1 кв. м. квартиры составляет 216 700,00 (Двести шестнадцать тысяч семьсот) рублей 00 копеек и не подлежит изменению в одностороннем порядке.

Согласно пункту 4.3 Договора 1, цена Договора 1 на момент его заключения составляет 14 430 053,00 (Четырнадцать миллионов четыреста тридцать тысяч пятьдесят три) рубля 00 копеек, исходя из цены

1 кв. м. квартиры, указанной в пункте 4.2 Договора 1, и Проектной общей площади квартиры, указанной в пункте 1.2 Договора 1, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята сторонами за основу для расчетов по Договору 1.

В соответствии с пунктом 4.2 Договора 2, цена данного договора определяется как произведение размера реальной площади помещения, которая будет установлена органом, производящим технический и/или кадастровый учет, на цену 1 кв. м. площади помещения.

Цена 1 кв. м. помещения составляет 165 292,85 (Сто шестьдесят пять тысяч двести восемьдесят два) рубля 85 копеек и не подлежит изменению в одностороннем порядке.

Согласно пункту 4.3 Договора 2, цена Договора 2 на момент его заключения составляет 12 663 085,24 (Двенадцать миллионов шестьсот шестьдесят три тысячи восемьдесят пять) рублей 24 копейки, исходя из цены 1 кв. м. помещения, указанной в п. 4.2 Договора 2, и Проектной общей площади помещения, указанной в пункте 1.2 Договора 2, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята сторонами за основу для расчетов по Договору 2.

В соответствии с пунктом 4.2 Договора 3, цена данного договора определяется как произведение размера реальной площади помещения, которая будет установлена органом, производящим технический и/или кадастровый учет, на цену 1 кв. м. площади помещения.

Цена 1 кв. м. помещения составляет 255 000 (Двести пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек и не подлежит изменению в одностороннем порядке.

Согласно пункту 4.3 Договора 3, цена Договора 3 на момент его заключения составляет 16 743 300 (Шестнадцать миллионов семьсот сорок три тысячи триста) рублей 00 копеек, исходя из цены 1 кв. м. помещения, указанной в п. 4.2 Договора 3, и Проектной общей площади помещения, указанной в пункте 1.2 Договора 3, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята сторонами за основу для расчетов по Договору 3.

В соответствии с пунктом 4.2 Договора 4, цена данного договора определяется как произведение размера реальной площади помещения, которая будет установлена органом, производящим технический и/или кадастровый учет, на цену 1 кв. м. площади помещения.

Цена 1 кв. м. помещения составляет 167 203,75 (Сто шестьдесят семь тысяч двести три) рубля 75 копеек и не подлежит изменению в одностороннем порядке.

Согласно пункту 4.3 Договора 4, цена Договора 4 на момент его заключения составляет 14 152 125,40 (Четырнадцать миллионов сто пятьдесят две тысячи сто двадцать пять) рублей 40 копеек, исходя из цены 1 кв. м. помещения, указанной в п. 4.2 Договора 4, и Проектной общей площади помещения, указанной в пункте 1.2 Договора 4, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята сторонами за основу для расчетов по Договору 4.

В соответствии с пунктом 4.1 Договоров 5 и 6, цена Договоров 5 и 6 определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате участником для строительства (создания) машиноместа и оплате услуг и затрат застройщика, которая подлежит уплате участником в порядке и сроки, предусмотренные в пункте 4.2 Договоров 5 и 6, путем перечисления денежных средств на расчетный счет застройщика.

Цена Договора 5, подлежащая уплате участником, составляет 885 219,33 (Восемьсот восемьдесят пять тысяч двести девятнадцать) рублей 33 копейки и не подлежит изменению сторонами в одностороннем порядке. НДС не облагается.

Цена Договора 6, подлежащая уплате участником, составляет 1 039 500,00 (Один миллион тридцать девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек и не подлежит изменению сторонами в одностороннем порядке. НДС не облагается.

В соответствии с пунктом 4.2 Договора 7, цена данного договора определяется как произведение размера реальной площади помещения, которая будет установлена органом, производящим технический и/или кадастровый учет, на цену 1 кв. м. площади помещения.

Цена 1 кв. м. помещения составляет 224 507,25 (Двести двадцать четыре тысячи пятьсот семь) рублей 25 копеек и не подлежит изменению в одностороннем порядке.

Согласно пункту 4.3 Договора 7, цена Договора 7 на момент его заключения составляет 19 145 978,28 (Девятнадцать миллионов сто сорок пять тысяч девятьсот семьдесят восемь) рублей 28 копеек, исходя из цены 1 кв. м. помещения, указанной в п. 4.2 Договора 7, и Проектной общей площади помещения, указанной в пункте 1.2 Договора 7, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята сторонами за основу для расчетов по Договору 7.

В соответствии с пунктом 4.2 Договора 8, цена данного договора определяется как произведение размера реальной площади помещения, которая будет установлена органом, производящим технический и/или кадастровый учет, на цену 1 кв. м. площади помещения.

Цена 1 кв. м. помещения составляет 183 150,00 (Сто восемьдесят три тысячи сто пятьдесят) рублей 00 копеек и не подлежит изменению в одностороннем порядке.

Согласно пункту 4.3 Договора 4, цена Договора 4 на момент его заключения составляет 5 078 749,50 (Пять миллионов семьдесят восемь тысяч семьсот сорок девять) рублей 40 копеек, исходя из цены 1 кв. м. помещения, указанной в п. 4.2 Договора 8, и Проектной общей площади помещения, указанной в пункте 1.2 Договора 8, определенной в соответствии с проектной документацией, которая взята сторонами за основу для расчетов по Договору 8.

При этом, согласно пункту 4.4 Типовой формы договора, указанная в пункте 4.3 договора будет уточнена сторонами после проведения обмеров объекта долевого строительства юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, в следующем порядке.

При отличии строительной площади от проектной площади объекта долевого строительства стороны производят взаиморасчеты на основании подписываемого сторонами акта об окончательных взаиморасчетах (далее также акт), форма которого утверждена в приложении № 2 к типовой форме договора.

Взаиморасчеты осуществляются до подписания сторонами передаточного акта путем безналичного перечисления денежных средств по реквизитам, указанным сторонами в договоре, в течение 10 (Десяти) банковских дней после подписания акта. Акт подписывается сторонами в течение 7 (Семи) рабочих дней с даты получения участником сообщения, указанного в пункте 3.1.5 Типовой формы договора.

При этом в случае если в результате окончательного определения общей площади объекта долевого строительства юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, строительная общая площадь объекта долевого строительства окажется больше проектной площади объекта строительства, указанной в пункте 1.2 договора, участник на основании акта осуществляет доплату денежной суммы, составляющей разницу между строительной площадью и проектной площадью объекта

долевого строительства, умноженной на цену 1 кв. м., указанную в пункте 4.2 договора.

Если в результате окончательного определения общей площади объекта долевого строительства юридическим лицом, оказывающим услуги в сфере технической инвентаризации и/или кадастрового учета, строительная площадь объекта долевого строительства окажется меньше проектной площади объекта долевого строительства, указанной в пункте 1.2 договора, Застройщик на основании акта осуществляет возврат денежной суммы, составляющей разницу между проектной площадью и строительной площадью объекта долевого строительства, умноженной на цену 1 кв. м., указанную в пункте 4.2 договора.

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 возможность изменения цены, случаи и условия ее изменения.

Письмами ООО «Фили-Девелопмент» уведомило участников долевого строительства о завершении строительства и необходимости принятия объекта долевого строительства. Также, данными письмами ООО «Фили-Девелопмент» уведомило участников долевого строительства о необходимости произвести доплату в связи с увеличением площади объектов долевого строительства.

Так, в соответствии с представленными документами и сведениями, по Договору 1 площадь квартиры увеличилась на 1,74 кв. м., размер доплаты участником долевого строительства составляет 370 557,00 (Триста семьдесят тысяч пятьсот пятьдесят семь) рублей 00 копеек; по Договору 2 — на 3,69 кв. м., размер доплаты — 609 930,62 (шестьсот девять тысяч девятьсот тридцать) рублей 62 копейки; по Договору 3 — на 4,24 кв. м., размер доплаты — 1 081 200,00 (Один миллион восемьдесят одна тысяча двести) рублей 00 копеек; по Договору 4 — на 0,96 кв.м., размер доплаты — 160 515,60 (Сто шестьдесят тысяч пятьсот пятнадцать) рублей 60 копеек; по Договору 7 — на 3,02 кв. м, размер доплаты — 678 011,90 (Шестьсот семьдесят восемь тысяч одиннадцать) рублей 90 копеек; по Договору 8 — 1,57 кв. м., размер доплаты — 287545,50 (Двести восемьдесят семь тысяч пятьсот сорок пять) рублей 50 копеек.

При этом, в соответствии с приложением № 1 к Договору 3, помещение с условным номером 2 имеет определенное расположение в строящемся здании и определенные характеристики. Однако перед завершением строительства представителем агента участнику было сообщено, что фактическая площадь помещения будет составлять не менее 88 кв. м. и предложено два варианта решения: (1) согласиться на столь

значительное увеличение площади и оплатить дополнительные метры в помещении либо (2) отделить часть помещения в целях уменьшения площади до размеров, указанных в договоре участия в долевом строительстве.

В соответствии с пунктом 1.6 Типовой формы договора, участник уведомлен о том, что квартира/помещение будет передана ему в состоянии, требующем проведения дополнительных работ по доведению квартиры/помещения до полной готовности: установки межкомнатных перегородок, горизонтальной разводки систем электроснабжения, водоснабжения, канализования, чистовой отделки помещения и инженерного оборудования (отделки стен, полов и потолков любыми отделочными материалами, любых других отделочных работ и материалов, которые попадают под определение «отделочных работ», «отделочных материалов», «оборудования жилых квартир»).

Как указано заинтересованными лицами по рассматриваемому делу, к договорам участия в долевом строительстве были приложены планы расположения квартир/помещений. На планах квартир и апартаментов стенами были выделены санузлы.

Также заинтересованными лицами, в частности <...> пояснено, что договор с ООО «Фили-Девелопмент» заключался им через агента застройщика ООО «Метриум», так как у застройщика не было собственной службы продаж и услуги агента оплачивались дополнительно.

Представителем ООО «Метриум» при заключении договора было пояснено, что в помещении будет присутствовать разметка планировки помещения (межкомнатные перегородки выполняются высотой в два кирпича или один блок), стены будут возведены только в санузлах.

<...> пояснено, что указанные представителем ООО «Метриум» сведения соответствовали условиям договора и приложению к нему. Аналогичные условия выполнения межкомнатных перегородок указаны в проектной декларации жилого комплекса «Фили-Град».

Из приведенных приложений к договорам, а также пояснений агента застройщика, участники долевого строительства сделали вывод о том, что возведение стен в санузлах не относится к межкомнатным перегородкам и они будут возведены полностью.

На вопрос Комиссии о том, что было представлено <...> перед заключением договора участия в долевом строительстве в качестве некой иллюстрации того, как будет выглядеть приобретаемое им помещение, <...> пояснил, что представителем посредника ему был

продемонстрирован рекламный буклет, содержащий схемы квартир, их планировку и т. д. Также <...> отмечено, что <...> при заключении договора у представителя посредника <...> было уточнено, соответствуют ли представленные в рекламном буклете планировки планировкам, утвержденным по проекту и прошедшим экспертизу. Алексашкиным <...> ответ о том, что планировки соответствуют.

Также <...> пояснено, что при осмотре помещения им установлено, что стены между помещениями тоньше, чем предусмотрено по проекту.

На вопрос Комиссии, каким образом данный факт был им установлен в ходе самостоятельного осмотра, <...> пояснил следующее. Им была изучена ширина стены с дверным проемом. Также в соседнем помещении находились строители, которые по просьбе <...> замерили ширину стены и установили, что ширина блоков (а равно стены) — 200 мм.

Также <...> указано, что стена между его апартаментами и соседним помещением не доходила до потолка примерно на 10 см, также стена была выполнена без стяжек с несущими стенами (по вертикали также был зазор между стеной, разделяющей два помещения, и несущими стенами). Представителем застройщика было предложено <...> самостоятельно заделать дыры в стене при ремонте апартаментов.

С учетом того, что в площадь помещения не включается площадь, занимаемая межкомнатными перегородками, заинтересованные лица были убеждены, что приобретают помещения установленного размера и каких-либо объективных предпосылок к его значительному изменению в ходе строительства не было.

При этом в соответствии с проектной документацией «Архитектурные решения» раздел 6 «Квартиры и апартаменты», предусмотрена только подготовка под отделку, в соответствии с распоряжением Правительства г. Москвы № 225-РЗМ от 27.11.2001 «Об организации выполнения отделочных работ на вводимых в эксплуатацию жилых домах, предназначенных для продажи», приложение № 1, вариант 3 «по усеченной схеме».

В соответствии с разделом 1 Приложения № 1 вариант 3 «по усеченной схеме» предусматривает выполнение следующих работ: в местах, предусмотренных проектом, выполняются контуры перегородок в 2-4 кирпича со штукатуркой. При этом перегородки, ограничивающие санузел и кухни, выполняются по проекту.

На примере квартиры, приобретенной по Договору 1 установлено следующее. В проекте пунктирными линиями обозначены предполагаемые перегородки. Данные пунктирные линии, согласно

условным обозначениям, указаны в качестве варианта планировок и не возводятся Застройщиком на этапе реализации.

При этом, перегородки, отделяющие санузлы от основного помещения выполнены отличными от пунктирных линиями и не обозначены как не возводимые застройщиком.

Более того, в плане, приложенном к Договору 1, для иллюстрации расположения квартиры межкомнатные перегородки отсутствуют совсем. Вместе с тем, перегородки санузлов указаны на плане.

Также по квартире, приобретенной по Договору 1, была проведена экспертиза, копия заключения которой представлена в материалы дела. В соответствии с заключением о результатах исследования № 608-НД от 11.10.2017, квартира <...> является объектом незавершенного строительства.

Заинтересованным лицом (стороной по Договору 4 — <...>) пояснено, что кроме вышеизложенного, застройщик определил площадь квартиры неверно и некорректно указал размеры технического короба.

В квартире, приобретаемой по Договору 4, был короб размером 0,38*1,44 м., а по данным застройщика площадь квартиры определена с учетом того, что короб составил 0,38*0,5 м. В связи с чем, застройщик недобросовестно получил денежные средства за лишние 0,7 метров.

Поскольку, застройщик отказывается вносить изменения в данные государственного кадастра недвижимости, <...> заплатила застройщику всю сумму, которую он требовал (160 515 рублей за дополнительную площадь), в итоге, при вызове кадастрового инженера было выяснено, что фактическая площадь квартиры составляет на 0,7 метров меньше, чем указал застройщик.

В следствии чего, <...> на момент рассмотрения настоящего дела уже были внесены изменения в сведения государственного кадастра и написана претензия застройщику о недостоверной оплате. Все эти сведения уже зарегистрированы в государственном реестре недвижимости, что подтверждается представленными в материалы дела документами и сведениями.

В соответствии с данными кадастрового паспорта площадь квартиры с учетом вспомогательных помещений составляет 83,8 кв. м. — без балкона, 84,9 кв. м. — с балконом. Таким образом, площадь квартиры по сравнению с Договором 4 увеличилась на 0,26 кв. м., а не на 0,96 кв. м., как утверждалось ООО «Фили-Девелопмент».

ООО «Фили-Девелопмент» по поводу некорректных данных площади

квартиры, считает, что это может быть следствием погрешности при измерении техническим инженером, которые могли быть из-за разных аппаратов или разной высоты, также существуют допустимые 0,3 метра в сторону увеличения/уменьшения площади.

По мнению <...> есть 2 вида оснований, по которым участники долевого строительства были введены в заблуждение:

1.
 1. отсутствие трассировки перегородок санузлов, которые имеются в договоре долевого участия и обозначены на схеме;
 2. некорректное определение площади объектов при приеме-передаче.

Таким образом, на основании изложенного, Комиссия Московского УФАС России приходит к выводу о том, что застройщик намерено ввел неопределенный круг лиц в заблуждение относительно перегородок, которые будут им возведены, а также выполнения им трассировки стен.

По мнению ООО «Фили-Девелопмент», то обстоятельство, что вопрос обязанности застройщика установить межкомнатные перегородки неоднократно являлся предметом рассмотрения судов общей юрисдикции, свидетельствует об отсутствии в действиях ООО «Фили-Девелопмент» признаков недобросовестной конкуренции в форме введения в заблуждение.

Между тем, в настоящем случае, Комиссией не оценивается вытекающая из документов сама по себе обязанность ООО «Фили-Девелопмент» установить межкомнатные перегородки в объекте долевого строительства, а тот факт, что своими действиями ответчик при заключении договоров с участниками долевого строительства намеренно ввел их в заблуждение относительно того, что такие перегородки в помещениях установлены будут, а равно площадь, занимаемая такими перегородками, не будет включаться в общую площадь.

На основании изложенного довод ООО «Фили-Девелопмент» подлежит отклонению, так как не сообщает о противоречащих выводам Комиссии обстоятельствах.

Также Комиссией отмечается, что, вопреки утверждениям ООО «Фили-Девелопмент», все сделанные по настоящему делу выводы основаны на имеющихся в материалах дела доказательствах и подтверждаются, в

том числе, но не ограничиваясь, пояснениями заинтересованных лиц по делу.

В свою очередь полное отсутствие перегородок в помещении не могло не сказаться на увеличении фактической площади помещения, за что ООО «Фили-Девелопмент» требует доплату у участников долевого строительства.

Также <...> дополнено, что при сдаче объекта, в случае, если люди обращались с претензиями каких-либо строительных недостатков, ООО «Фили-Девелопмент» направлял всем односторонний передаточный акт, при чем направлял его в нарушение Закона об участии в долевом строительстве, поскольку односторонний передаточный акт, согласно данному Закону, направляется, если в течение двух месяцев с момента получения уведомления о готовности объекта к сдаче, лицо не явилось для принятия или отказывается от принятия, то есть, когда им писали претензии и требовали составить акт о несоответствии объекта требованиям Закона об участии в долевом строительстве, ООО «Фили-Девелопмент» просто направлял односторонний передаточный акт. При этом акты были датированы 4 мая 2016 года. Заинтересованное лицо заявляет, что имеет в собственности квартиру и 2 машиноместа. По квартире акт, датированный 4 мая 2016 года, был получен в 13.07.2016, а по машиноместу — 05.08.2016 (также датированный 4 мая 2016 года). По второму машиноместу односторонний акт не направлялся вообще.

Указанные обстоятельства сами по себе не являются предметом рассмотрения настоящего дела, однако по мнению Комиссии, свидетельствуют о недобросовестном поведении ООО «Фили-Девелопмент» в отношении с участниками долевого строительства рассматриваемого объекта.

Заинтересованное лицо (сторона Договора 7 - <...>) пояснила, что в Договоре 7 была указана проектная общая площадь квартиры 85,28 кв.м. без разделения на жилую и площадь балкона. Договор был заключен 01.09.2015. Когда пришло приглашение на прием квартиры, выяснилось, что площадь была увеличена на 3,02 кв.м. Застройщик сообщил о том, что участнику долевого строительства необходимо доплатить за лишнюю площадь, в противном случае, договор не будет подписан и собственность не будет узаконена. <...> доплатила 678 тысяч рублей.

На основании произведенных замеров ООО «Супертрест», по состоянию на 04.07.2015, увеличение общей площади квартиры составило 3,02 кв. м., что в денежном выражении составило доплату 678 тысяч рублей. На планах выполненных ООО «Супертрест» отсутствует трассировка стен санузлов, жилых помещений, то есть их нет. Площадь этих стен не учтена

в расчете фактической площади, а замеры ООО «Супертрест» выполнялись именно в этих условиях при отсутствии перегородок.

Договор был заключен 01.09.2015, а «Супертрест» предоставил технический отчет 04.07.2015, то есть, по мнению <...>, застройщик уже знали, что площадь квартиры составляет не 85,28 квадратных метров, а 88,3 квадратных метра.

<...> пояснено, что при заключении договора представители застройщика утверждали, что площадь может увеличиться не больше, чем на 20 сантиметров. При этом <...> указано, что если бы ей было известно, что по факту квартира окажется на 3 метра больше, она бы выбрала другую квартиру, соответствующую ее финансовым возможностям, возможно реализуемую другим хозяйствующим субъектом.

Относительно коммерческих помещений установлено следующее.

<...> был заключен Договор 3 участия в долевом строительстве на коммерческую недвижимость в жилом комплексе «Фили Град» с указанием в договоре определенных характеристик такого помещения, в том числе с определенной площадью, вытяжкой, напряжением.

Так согласно пункту 1.2 Договора 3 в помещении в наличии:

- Смонтированная в помещении на каждом этаже базовая система автоматического сплинкерного и водяного пожаротушения;
- Смонтированная на каждом этаже базовая система охранно-пожарной сигнализации и оповещения;
- Наличие ввода электрического кабеля в границах помещения на каждом этаже из расчета электрической мощности — 300 Вт на 1 кв.м.;
- Наличие в помещении на каждом этаже вводимых коробов общеобменной приточно-вытяжной вентиляции. Удельный расход приточного воздуха — 10 куб.м./час/кВ.м.;
- Наличие в помещении на каждом этаже смонтированной системы дымоудаления или ввод системы дымоудаления.

В дальнейшем на электронную почту участника долевого строительства (<...>) поступило письмо от представителя застройщика, в котором сообщалось, что у застройщика отсутствует возможность построить объект, соответствующий Договору 3, так как площадь помещения, на которое был заключен данный договор составит не 65 кв. м, как указано в Договоре 3, а порядка 88 кв. м.

Также было предложено подписать дополнительное соглашение к договору и доплатить за квадратные метры, на которые увеличилась площадь помещения.

<...> было предложено два варианта решения сложившейся ситуации: 1) согласиться на столь значительное увеличение площади и доплатить за дополнительные метры в помещении (порядка 5-6 млн. рублей); 2) отделить часть помещения в целях уменьшения площади на не столь значительные размеры (смена конфигурации помещения).

Участником был выбран второй вариант и часть помещения, приобретенная им по договору (в соответствии с приложением № 1 к Договору 3), была присоединена к соседствующему помещению. Однако, даже не смотря на данный факт, участнику необходимо было осуществить доплату.

Также в процессе согласования площади помещения было выяснено, что иные указанные в договоре участия в долевом строительстве характеристики также выполнены застройщиком быть не могут.

Далее состоялась переписка <...> (представителя <...> по доверенности) по электронной почте с коммерческим директором МР Групп (представитель застройщика) Сурменьевым Александром, по итогам которой было указано на отсутствие необходимости подписывать дополнительное соглашение и что застройщик передаст объект в соответствии с договором участия в долевом строительстве.

Указанные обстоятельства подтверждаются распечаткой электронной переписки и не были опровергнуты ООО «Фили-Девелопмент» в ходе рассмотрения настоящего дела.

На вопрос Комиссии, каким образом <...> узнала о строящемся объекте, что послужило основанием выбора данного объекта и для каких целей оно приобреталось, представителем <...> пояснено следующее.

Сын <...> — <...>, проезжал мимо строящегося жилого комплекса. Ему понравился сам объект, а также его расположение. Был совершен звонок застройщику с целью узнать о возможности приобрести коммерческую недвижимость. Однако на тот момент застройщик планировал не продавать коммерческие площади, а сдавать их по окончании строительства в аренду. В связи с этим <...> было сообщено о невозможности приобрести коммерческое помещение по договору участия в долевом строительстве.

Однако через некоторое время ему перезвонил представитель застройщика и предложил подъехать и выбрать помещение,

подходящее <...>, и в дальнейшем заключить договор.

Состоялась встреча, <...> пригласили на место строящегося жилого комплекса, показали выбранное им помещение. В тот момент монолит здания уже был залит, поэтому <...> пригласили в само помещение. На месте <...> рассказали какое будет помещение, как оно будет выглядеть, где будут стоять стены (на тот момент не была возведена одна внутренняя стена между приобретаемым помещением и соседским).

Помещение приобреталось для целей коммерческого использования, а именно обустройства места общественного питания (кафе), поэтому для участника долевого строительства важное значение имели соответствующие характеристики помещения: наличие вытяжки, ее мощность, электрические мощности и т. д.

В разговоре с менеджером <...> <...> было указано на то, что электрическая мощность в 150 Вт на кв. м. для планируемых целей является недостаточной. Менеджером было предложено <...> указать какое оборудование необходимо будет поставить и какая электрическая мощность, по его мнению, будет приемлемой. Данные сведения были составлены <...> и отправлены на согласование представителю застройщика по электронной почте. Указанные <...> характеристики были согласованы представителем застройщика и нашли отражение в Договоре 3.

К Договору 3 было согласовано приложение, в котором содержалось графическое изображение помещения, в том числе его конфигурация, расположение по отношению к другим помещениям, предполагаемая планировка.

Указанные в Договоре 3 характеристики помещения, а также его расположение устроило <...>, после чего <...> в ноябре 2014 года был подписан данный договор, была произведена оплата цены договора.

Когда наступил срок передачи объекта долевого участия в строительстве участнику, вместо заказного письма с уведомлением <...> поступил звонок от управляющей компании с приглашением на прием объекта.

Явившись на прием объекта <...> установил, что объект не готов к эксплуатации, в том числе отсутствовала стена, разделяющая объект с соседним помещением. В помещении также отсутствовали выводы под канализацию, водоснабжение, приточно-вытяжная вентиляция. Тепловой узел, который обеспечивает отопление помещения, был запитан на помещение <...> и соседнее помещение. Таким образом тепловой

счетчик относился как к помещению <...>, так и к соседнему помещению.

По мнению <...>, застройщик торопился сдать объект в сроки и поэтому сдавал его в недоделанном состоянии. Пожарные шкафы и сплинкерная система (система пожаротушения) располагались в том месте, где должна быть стена, разделяющая помещение <...> и соседнее помещение, что физически препятствует возведению данной стены. Устройства пожарной сигнализации висели на проводах. Входная дверь была повреждена, на ней была больших размеров вмятина.

<...> была написана претензия, которая была подписана <...>, представителем застройщика. На исправление недостатков было отведено 15 дней.

Основным недостатком, по мнению <...>, является факт несоответствия фактического помещения приложению к договору участия в долевом строительстве. Вместо приобретаемых 65 кв. м, предоставлено помещение 69,9 кв. м (согласно акту приема-передачи) с измененной планировкой и конфигурацией, а также в отсутствии оборудования, необходимого для целей использования приобретаемого помещения (организация общественного питания).

В договоре участия в долевом строительстве содержится условие о том, что при изменении проекта застройщик должен предварительно согласовать их с участником долевого строительства, и только при его согласии вносить соответствующие изменения. Данная процедура соблюдена не была.

На вопрос Комиссии увеличилась ли в итоге площадь помещения, <...> пояснил, что площадь увеличилась примерно на 4,5 кв.м, застройщик требовал доплату в размере около 1 миллиона рублей.

В конце декабря 2016 года <...> пришло письмо с односторонним актом приема-передачи, согласно которому ООО «Фили-Девелопмент» в одностороннем порядке передал участнику помещение и объект долевого строительства не содержит недостатков.

<...> было выяснено, что застройщиком якобы было выслано приглашение на приемку объекта долевого строительства, но <...> на нее не явилась. Между тем <...> установлено, что приглашение было выслано не на тот адрес и на почтовый адрес <...> поступить не могло. Кроме того приглашение было направлено не заказным письмом, а простым, что также противоречит порядку направления корреспонденции участнику долевого строительства.

<...> была проведена экспертиза, копия заключения которой

представлена в материалы дела. В соответствии с результатами данной экспертизы, площадь помещения составляет 68,61 кв. м.

Также в заключении эксперта № ЗЭ-2017/10-014 от 16.10.2017 (далее — Заключение) указывается на следующее.

На территории объекта отсутствует система дымоудаления; на территории объекта имеется система приточно-вытяжной вентиляции, однако ее удельный расход 0 куб.м/ч, вместо 10 куб.м./ч./кв.м, как указано в пункте 1.2 Договора 3; вытяжная система не оборудована пожарными клапанами; электрический щит, установленный в помещении не подходит для предполагаемых целей использования помещения и требует замены на соответствующий назначению помещения; проводка системы оповещения о пожаре не закреплена, свободно передвигается, а одна из двух кнопок подачи сигнала о пожаре отсутствует.

Также в Заключении указано, что объем фактически выполненных строительно-монтажных работ не соответствует объему, указанному застройщиком в акте приема-передачи: в одностороннем акте указана общая площадь помещения — 69,9 кв. м., по результатам обмеров площадь помещения составляет 68,61 кв. м.

Кроме того экспертом установлено, что выявленные недостатки и дефекты не исключают возможность использования объекта недвижимости по прямому назначению. Однако выше обозначенные дефекты препятствуют использованию помещения в полной мере без их устранения.

Также было установлено, что в соответствии с проектной документацией (корректировка от октября 2014 года) приобретенное по Договору 3 помещение изначально было запланировано не в том виде, в котором обозначено в приложении № 1 к Договору 3, а в том, в котором в конечном итоге согласовано с участником после изменения площади. Более того в соответствии с данными проектной документации площадь рассматриваемого помещения равна 69,93 кв. м., а не 65,66 кв. м. как указано в Договоре 3. Рассматриваемая корректировка была сделана до заключения Договора 3, и даже при наличии изменений в первоначальную документацию, на момент заключения соответствующего договора о таких изменениях было уже известно.

<...> указано на то, что, приобретая помещение, они рассчитывали на его определенную планировку, площадь, иные характеристики и планировали использовать его для определенных коммерческих целей. В

итоге застройщиком в одностороннем порядке изменен проект помещения, в том числе площадь, планировка, техническое оснащение.

Таким образом, при заключении договора застройщик намеренно ввел участника долевого строительства в заблуждение относительно наличия у строящегося помещения необходимых характеристик для организации общественного питания с целью привлечения его денежных средств к строительству собственного объекта.

Вместе с тем для использования объекта в целях организации общественного питания участнику долевого строительства необходимо произвести дополнительное оборудование помещения, требующее значительных затрат, не предполагаемых участником в момент заключения договора.

Обладая достаточной и достоверной информацией о технических возможностях помещения участник долевого строительства имел возможность выбрать более подходящий ему вариант помещения у другого хозяйствующего субъекта.

Таким образом, неблагоприятные последствия в настоящем случае потерпел как участник долевого строительства, приобретающий нежилое помещение для целей коммерческого использования, так и неограниченный круг субъектов-конкурентов застройщика, обладающий помещениями, отвечающими требованиям <...>

ООО «Фили-Девелопмент» на вышеприведенные доводы заинтересованных лиц пояснено следующее.

Строительство объекта, в отношении которого проводится разбирательство, осуществлялось в соответствии с утвержденной проектной документацией. Застройщиком была успешно пройдена экспертиза документации, получено разрешение на строительство. В настоящее время многофункциональный комплекс сдан в эксплуатацию, почти все объекты долевого строительства переданы участникам, в том числе по односторонним актам приема-передачи.

Представителем ООО «Фили-Девелопмент» пояснено, что у застройщика есть право, предоставленное Законом об участии в долевом строительстве, передать объект долевого строительства по одностороннему акту в определенных случаях. В данной ситуации застройщик своим правом воспользовался. Уведомления о приемке объекта направляется заказным письмом с описью вложения.

Также представителем ООО «Фили-Девелопмент» пояснено, что

площадь увеличилась не по всем помещениям (как жилым, так и не жилым).

Представителем ООО «Фили-Девелопмент» пояснено, что <...> и <...> обратились в суд. <...> проиграла две инстанции.

На вопрос Комиссии о том, что являлось предметом иска, <...> и представитель ООО «Фили-Девелопмент» пояснили, что предметом иска выступало признание недействительным одностороннего акта. Аналогичный иск подан <...>, но в его случае судебное разбирательство еще не завершено.

Комиссия не учитывает приведенные сведения о судебных спорах заинтересованных лиц с ООО «Фили-Девелопмент», так как их предмет не имеет отношения к предмету рассмотрения настоящего дела.

Комиссия Московского УФАС России не является органом, уполномоченным устанавливать соответствие действий застройщика требованиям Закона об участии в долевом строительстве, а рассматривает действия застройщика на предмет наличия в них признаков нарушения антимонопольного законодательства с учетом целей, поставленных перед Федеральной антимонопольной службой и ее территориальными органами частью 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции.

В части изменения площади объектов долевого строительства представителем ООО «Фили-Девелопмент» пояснено, что их реализация осуществлялась в строгом соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве», типовые формы всех документов, подписываемых сторонами размещены в свободном доступе на сайте жилого комплекса. Строгий контроль за деятельностью ООО «Фили-Девелопмент» осуществляет Мосгорстройнадзор.

Возможность изменения площади объекта долевого строительства (увеличения или уменьшения) прямо предусмотрена договором участия в долевом строительстве. Порядок формирования цены объекта также согласован при подписании договора.

В пункте 1.6 договора участия в долевом строительстве участник уведомлен о том, что помещение будет передано в состоянии, требующем дополнительных работ по доведению помещения полной готовности, установки межкомнатных перегородок, горизонтальной разводки системы электроснабжения, водоснабжения, канализования, чистовой отделки и т. д.

Данные положения договора также корреспондируются с архитектурно-

планировочным решением проектной документации, в соответствии с которым кладка внутренних перегородок функциональных зон квартиры (помещения) застройщиком не выполняется. В проекте указан лишь возможный вариант планировки для собственника. Указанные документы, по утверждению представителя ООО «Фили-Девелопмент», представлены в материалы дела и свидетельствуют о том, что квартиры (апартаменты) передаются без межкомнатных перегородок.

Указание в приложение к договору участия в долевом строительстве выделенных комнат (пунктирными линиями на плане квартиры) является лишь примерным возможным вариантом планировки.

На вопрос Комиссии считает ли застройщик перегородки с санузлом также межкомнатными перегородками, представителем ООО «Фили-Девелопмент» пояснено, что квартира передается без перегородок полностью, прямого ответа на поставленный вопрос представителем ООО «Фили-Девелопмент» не дано.

Комиссией задан вопрос о том, почему на планах квартир (апартаментов) в приложении к договорам участия в долевом строительстве обозначены перегородки. Представителем ООО «Фили-Девелопмент» пояснено, что данные планы являются примерными, это план расположения квартиры в объекте.

Комиссией задан вопрос представителю ООО «Фили-Девелопмент» о том, как рассчитывалась площадь квартир по проекту, за вычетом перегородок или без вычета. Представитель ООО «Фили-Девелопмент» пояснил, что площадь рассчитывалась без учета перегородок.

На вопрос Комиссии по какой причине произошло изменение площадей помещений, представителем пояснено, что в силу отсутствия специального образования в строительной сфере он не может дать ответ на поставленный вопрос и назвать причину.

Изучив пояснения лиц, участвующих в деле, представленные ими документы и сведения, Комиссия Московского УФАС России приходит к следующим выводам.

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 объективных причин изменения площадей квартир по отношению к проектным в столь значительных

объемах (в том числе в контексте их денежной стоимости) не было. ООО «Фили-Девелопмент», 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 нарушения антимонопольного законодательства.

В Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию от 23.11.2015 № 77 208000 006878-2015 в графе «количество квартир/общая площадь всего» (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) указано 884/50029 — по проекту и 884/50873,5 — фактически; в графе «общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)» указано 52093 — по проекту и 52632,2 — фактически.

В соответствии с представленной ООО «Фили-Девелопмент» копией Разрешения на строительство от 26.03.2017 № RU77208000-007868, первоначально общая площадь объекта составляла 189 742,0, однако впоследствии 18.02.2015 в него были внесены изменения (зачеркнуто и надписано ручкой), согласно которым общая площадь составила 186 696 кв. м. и 186 700,0 кв. м. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию в графе «общая площадь» указано 175 795 кв. м.

Таким образом, общая площадь многофункционального комплекса в соответствии с разрешением на строительство уменьшилась на 10 905 м². Однако внесение изменений в проектную площадь, подтверждает тот факт, что изначально в проектной декларации были указаны неверные данные по площадям квартир, что свидетельствует о намеренном сокрытии информации и ее искаженном преподнесении потенциальным участникам долевого строительства, а равно недобросовестном поведении хозяйствующего субъекта.

При этом в ходе строительства этажность некоторых корпусов здания была изменена в сторону увеличения и значительная часть квартир также увеличилась в площади.

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

подтверждения изменения проекта здания так, чтобы это повлияло на площади помещений (в том числе по договорам, заключенным с заявителями), 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.

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

В данном случае, названный правовой подход наиболее полно отвечает соблюдению баланса частных и публичных интересов, поскольку направлен на повышенную защиту граждан как наиболее слабой стороны в рассматриваемых правоотношениях, а также способствует усилению контроля за соблюдением законодательства со стороны всех лиц, осуществляющих деятельность на определенном товарном рынке и созданию благоприятной конкурентной среды в рамках нормативного регулирования и действующих правил делового оборота.

Желание ООО «Фили-Девелопмент» достигнуть определенного результата и при этом избежать ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в процессе реализации недвижимости по договорам долевого участия в строительстве представляет собой исключительное злоупотребление правом, которое в силу части 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит защите.

Кроме того, согласно части 1 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации, предпринимательская деятельность, направленная на систематическое извлечение прибыли, осуществляется субъектом на свой риск. Право общества на осуществление предпринимательской деятельности не должно нарушать права и интересы другой стороны правоотношений (а также неопределенного круга лиц).

В этой связи, заключив вышеупомянутые договоры, ООО «Фили-Девелопмент» приняло на себя все обязательства по указанным договорам со всеми вытекающими правовыми последствиями их исполнения, в том числе и в случае, когда неисполнение этих

обязательств нарушает требования антимонопольного законодательства Российской Федерации.

Таким образом, будучи заинтересованным в заключении договоров участия в долевом строительстве, ООО «Фили-Девелопмент» следовало предпринять необходимые меры по информированию потенциальных участников долевого строительства относительно всей совокупности обстоятельств, необходимых для дальнейшего вступления в право собственности затратах, в том числе путем публикации данной информации на сайте жилого комплекса либо иными способами.

Стоит отметить, что потенциальные участники долевого строительства при принятии решения о приобретении квартиры не имели возможности руководствоваться какой-либо информацией кроме той, что была предоставлена застройщиком и/или его представителями, участвующими в процессе привлечения участников долевого строительства.

Указанные выводы Комиссии неоднократно были подтверждены заинтересованными лицами в своих письменных и устных пояснениях о том, что выбор ими жилого комплекса осуществлялся на основании информации, представленной на официальном сайте рассматриваемого объекта и информации, сообщенной ООО «Фили-Девелопмент» при заключении договоров.

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 отличии 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 «Фили-Девелопмент» были согласованы определенные параметры строящегося жилого здания, в том числе установлены характеристики помещений (как жилых, так и не жилых), их метраж.

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

Более того, ООО «Фили-Девелопмент» 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 «Фили-Девелопмент», 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, что, свою очередь, как раз и подтверждает нарушение добрых обычаев в торговых делах, поскольку фактически означает или реализацию товара с иными характеристиками, или реализацию товара с заведомо неизвестными параметрами. В то же время, в силу части 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации никто не вправе извлекать преимущества из своего недобросовестного поведения.

Следовательно, предлагая потенциальным участникам долевого строительства приобрести квартиру на более привлекательных условиях, чем другие субъекты товарного рынка, ООО «Фили-Девелопмент» 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 «Фили-Девелопмент» 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 многофункциональном комплексе по адресу: г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой пр-д, вл. 5.

Как указано в Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013, участие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости представляет собой один из способов приобретения права частной собственности на жилые и нежилые помещения в таких домах (объектах), которое охраняется законом (часть 1 статьи 35 Конституции Российской Федерации), и одновременно - один из способов реализации права каждого на жилище (часть 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации).

Таким образом, на застройщика как на лицо, привлекающее денежные средства участников долевого строительства (п. 1 ст. 2 Закона об участии в долевом строительстве), возложены повышенные публичные обязанности по соблюдению законов, прав и интересов граждан при реализации им своих прав, а самим застройщиком при ведении предпринимательской деятельности.

Данные обязательства общества накладывают на него повышенную ответственность, как на профессионального участника рынка долевого строительства.

С учетом того, что конкуренция на рассматриваемом рынке достигается, в том числе, и за счет привлечения средств граждан, которые приобретают специальный статус участников долевого строительства, и на средства которых осуществляется строительство того или иного объекта недвижимости, заявитель обязан осуществлять свою деятельность исключительно в рамках принципа добросовестности реализации права на ведение предпринимательской деятельности.

В силу ч. 1 ст. 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» (далее - Постановление Пленума № 25), 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, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

В связи с тем, что при оформлении проектной документации ООО «Фили-Девелопмент» были согласованы определенные параметры строящегося жилого здания, в том числе установлены характеристики квартир, их метраж, данное лицо не могло безосновательно включать в условия договоров долевого строительства иные параметры квартир, а если оно это сделало, то в последующем исполнять условия данных договоров в полном объеме.

Однако, вопреки требованиям делового и торгового оборота, ООО «Фили-Девелопмент», заключая договоры долевого строительства, данные обстоятельства проигнорировал, посчитав, что имеет полное право на получение от участников долевого строительства гораздо больших сумм денежных средств, чем предполагалось изначально, хотя объективные основания для этого отсутствовали.

Антимонопольным органом ООО «Фили-Девелопмент» 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 «Фили-Девелопмент» предлагалось представить подтверждение того, что столь значительное изменение площадей объектов недвижимости явилось следствием объективных причин и связано с какими-либо обстоятельствами, возникшими после заключения договоров участия в долевом строительстве.

В данном случае ссылки ООО «Фили-Девелопмент» на то, что им был предоставлен весь запрашиваемый объем сведений относительно проектных решений Многофункционального комплекса в виде самой проектной документации подлежат отклонению, так как из данных документов не усматривается наличие объективных причин, из-за которых произошло увеличение площадей данного объекта.

Так, в материалы дела не было представлено каких-либо доказательств, свидетельствующих о изменении условий строительства, технологии строительства, то есть доказательств какого-либо факта, позволяющего снять с застройщика ответственность за существенные изменения реальной площади объектов недвижимости.

Напротив, материалами дела подтверждается, что при строительстве общая площадь Многофункционального комплекса изменилась в меньшую сторону.

Данные обстоятельства также подтверждаются тем, что увеличение площади произошло, как следует из пояснений третьих лиц, за счет изменения расположения инженерных коммуникаций в соответствующих нишах внутри квартир, без какого-либо обоснования.

Резюмируя изложенное, непосредственным преимуществом, получаемым ООО «Фили-Девелопмент» 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 «ФИЛИ ГРАД» другим вариантам, имея недостоверную (неполную) информацию о строящемся объекте.

Таким образом, ООО «Фили-Девелопмент», 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 «ФИЛИ ГРАД» знали при заключении договоров о предстоящих изменениях.

Как указывалось ранее, 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 связи с указанным ссылкой заявителя на нормы градостроительного и жилищного законодательства в настоящем случае правового значения не имеют, поскольку предметом рассмотрения являются правоотношения в области конкуренции на определенном товарном рынке и проверка соответствия действий заявителя на предмет отсутствия в них злоупотреблений с точки зрения именно антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения настоящего заявления Комиссией оценивалось поведение определенного субъекта (ООО «Фили-Девелопмент»), вводящего в оборот объекты недвижимости (квартиры, апартаменты, нежилые помещения), 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.

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 частью 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации.

К нормам Гражданского Кодекса Российской Федерации, на которых основано антимонопольное законодательство, относятся, в частности, статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, которой установлен запрет на ограничение гражданских прав и свободы

перемещения товаров, кроме случаев, когда такое ограничение вводится федеральным законом (при этом к числу законов, вводящих соответствующие ограничения, относится и Закон о защите конкуренции), и статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, запрещающая использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции и злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Закон о защите конкуренции формулирует требования для хозяйствующих субъектов при их вступлении в гражданско-правовые отношения с другими участниками гражданского оборота.

В этой связи в любом случае рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства сопряжено с необходимостью применения норм гражданского законодательства.

Также Комиссией отмечается, что в рамках настоящего дела не оценивалось соответствие деятельности ООО «Фили-Девелопмент» нормам законодательства об участии в долевом строительстве. Более того, Комиссия антимонопольного органа не является лицом, уполномоченным определять соответствие действий застройщика нормам отраслевого (строительного) законодательства.

Между тем, актом недобросовестной конкуренции могут быть признаны не только действия хозяйствующего субъекта, противоречащие требованиям законодательства Российской Федерации. Совершенные субъектом действия (бездействие) может формально соответствовать требованиям отраслевого законодательства, но вместе с тем являться недобросовестными по отношению к иным участникам товарного рынка и специальным субъектам.

Следовательно доводы ООО «Фили-Девелопмент» о соответствии действий застройщика требованиям Закона об участии в долевом строительстве, а также ссылки на соответствующие решения, заключения, письма компетентных в данной части органов не могут быть приняты Комиссией, как не противоречащие выводам Комиссии по настоящему делу.

Таким образом, по мнению Комиссии, в действиях объекты ООО «Фили-Девелопмент» содержатся все необходимые признаки квалификации нарушения по статье 14.2 Закона о защите конкуренции, выразившегося во введении в заблуждение в отношении потребительских свойств товара (многофункционального комплекса по адресу: г. Москва, ЗАО, р-н Филевский парк, Береговой пр-д, вл. 5), 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.

Резюмируя изложенное, на основании материалов дела № 1 14 2079/77 17, Комиссией Московского УФАС России действия ООО «Фили-Девелопмент» признаны актом недобросовестной конкуренции, установлены все признаки такого деяния, сформулированные в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции.

Нарушение ООО «Фили-Девелопмент» пункта 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции непосредственно выразилось во введении в заблуждение относительно площадей объектов долевого строительства, их стоимости и характеристик.

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 «Фили-Девелопмент», которое своими действиями (бездействием) ввело в заблуждение в отношении площадей объектов долевого строительства, их стоимости и характеристик, нарушившим пункт 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции,
2. Выдать ООО «Фили-Девелопмент» 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.

ООО «ФИЛИ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

121357, г. Москва,

ул. Артамонова, д. 6, корп. 3

125167, г. Москва,

4-я ул. 8 Марта, д. 6 А,

бизнес-центр «Аэропорт»

ПРЕДПИСАНИЕ № 72

о прекращении нарушений антимонопольного законодательства

«24» апреля 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 2079/77 17 о признании ООО «Фили-Девелопмент», которое своими действиями (бездействием) ввело в заблуждение в отношении площадей объектов долевого строительства, их стоимости и характеристик, нарушившим пункт 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «Фили-Девелопмент» **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 строящихся ООО «Фили-Девелопмент» объектов долевого строительства, 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 свое мнение относительно таких изменений (в том числе каким образом, на какой адрес можно направить подобное мнение);

указанное уведомление должно быть совершено как в отношении объекта, по вышепоименованному адресу, так и в отношении иных, в том числе строящихся (планируемых к постройке и т.п.), объектов долевого строительства ООО «Фили-Девелопмент».

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.

