

Исх. №ГШ-08/18052 от 13.11.2018 г.

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан (далее – Управление) поступили обращения (вх. №14876/ж от 18.09.2018 года, №15007/ж от 19.09.2018 года, №14981/ж от 19.09.2018 года, 15496 от 27.09.2018 года) по факту введения в заблуждение ООО «Казанские Окна» (ОГРН 1071690041500; ИНН 1655140321; адрес (место нахождения) юридического лица: 420021, Республика Татарстан, город Казань, улица Габдуллы Тукая, дом 64, офис 9А) (далее – Застройщик) дольщиков домов в отношении стоимости, площадей, а также условий приобретений квартир, в жилом комплексе по ул. Тэцевская Авиастроительного района города Казани.

Общая площадь квартир дольщиков при сдаче многоквартирного дома в эксплуатацию увеличилась по сравнению с площадью, заявленной на этапе строительства, что существенно повлияло на стоимость квартир, что имеет признаки нарушения пункта 9 статьи 4 и пунктов 2 и 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 г. N135-ФЗ «О защите конкуренции».

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

Застройщик осуществляет деятельность по строительству жилых и нежилых зданий, что подтверждается выдачей разрешения на строительство серия ТК №008747, выданное Исполнительным комитетом Муниципального образования города Казани от 13 сентября 2017 года №16-RU16301000-1775-2017, данное разрешение может быть выдано только после предоставления Проектной декларации Застройщика по строительству в Исполнительный комитет города Казани.

Кроме того, из открытых источников, в том числе в сети Интернет, установлено, что аналогичную деятельность по строительству жилых и нежилых зданий осуществляли на тот момент такие хозяйствующие субъекты как ООО «Конкорд Билд», «Арт Строй», «Грань» и др.

Исходя из изложенного, Застройщик осуществляет конкурентную деятельность на рынке по строительству жилых и нежилых зданий.

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

Согласно Разрешению на строительство серия ТК №008747, выданного Исполнительным комитетом Муниципального образования города Казани от 13 сентября 2017 года №16-RU16301000-1775-2017, указывается в разделе 4 общая площадь 37 117,04 кв.м., согласно разрешению на ввод в эксплуатацию от 24 августа 2018 года за №16-RU16301000-128-2018 ТК 007069 в разделе 2.2 указывается, что общая фактическая площадь 37 724,20 таким образом $37\ 724,20 - 37\ 117,04 = 607,16$

кв.м., в доме всего 790 квартир, а увеличение практически во всех квартирах около 2х метров, таким образом, общее увеличение по факту составляет около 1 580 кв.м.

Таким образом, полагаем, что значительным образом площади жилого дома в сторону увеличения по сравнению с проектом не изменялись. Также, ООО «Казанские Окна» не представлено документов о кардинальных изменениях проекта строящегося дома.

Также, важным аспектом является и то, что ООО «Казанские Окна» не понесло дополнительных непредусмотренных затрат на строительство объекта, связанных с увеличением площадей квартир в строящемся многоквартирном доме, расходы на его строительство (в частности строительные материалы, сроки и т.д.) были заранее определены. ООО «Казанские Окна» не представило подтверждения изменения проекта здания, что также свидетельствует об отсутствии дополнительных непредвиденных затрат на его строительство.

С 22.08.2016 года и по настоящее время Застройщик ни разу не направлял никакие письменные извещения, уведомления о том, что имеются изменения размера квартиры и необходимости произвести оплату, об этом становится известно на момент прихода дольщика осмотреть свою приобретенную квартиру. Также отметим, что застройщик до настоящего момента также не представлял проектную документацию.

После ввода дома в эксплуатацию застройщик неофициально пригласил (через социальные сети (способ, не оговоренный в договоре на приемку квартир в августе 2018 года)). Только на этапе приемки квартиры застройщик сообщил об увеличении квадратных метров в виде дополнительного соглашения к ДДУ, которое уточняет площадь ранее купленных квартир и предполагает перерасчет стоимости. В большинстве квартирах дольщиков площадь также увеличилась до 7-8 кв. метров.

<...>

В связи с наличием в действиях ООО «Казанские Окна» (ОГРН 1071690041500; ИНН 1655140321; адрес (место нахождения) юридического лица: 420021, Республика Татарстан, город Казань, улица Габдуллы Тукая, дом 64, офис 9А) признаков нарушения частей 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся во введении в заблуждение дольщиков домов в отношении стоимости, их площадей, а также условий приобретений квартир, в жилом комплексе по ул. Тэцевская Авиастроительного района города Казани, Татарстанское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции» предупреждает ООО «Казанские Окна» о необходимости в течение 15 дней с момента получения предупреждения прекратить действия (бездействия), которые содержат признаки нарушения пунктов 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции путем:

прекращения введения в заблуждение неопределенного круга лиц в отношении площадей квартир, их стоимости, а также условий приобретения, а именно: прекращения внесения изменений в проектную, рабочую и иную документацию объектов долевого строительства, в том числе будущих, потенциальных, которые могут повлиять на цену (стоимость) и потребительские свойства строящегося объекта, его площадь и площадь иных помещений, расположение или план

объекта (в том числе квартиры, апартаменты, машиноместа), любые потребительские свойства такого объекта (включая материалы, толщину стен, шумоизоляцию, высоту потолков и т. д.), без объективных причин, обусловленных производственной необходимостью либо иными внешними факторами, не зависящими от воли застройщика и иных, связанных со строительством хозяйствующих субъектов (требования контролирующих органов, заключения государственных экспертиз и т. п.);

надлежащего и своевременного уведомления всех участников долевого строительства, в том числе будущих, потенциальных, относительно методики расчета проектной и фактической площадей объекта строительства, а равно возможности и объема увеличения площади объекта строительства и его стоимости;

надлежащего и своевременного уведомления всех участников долевого строительства, в том числе будущих, потенциальных, об изменениях, вносимых 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.

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

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

О выполнении предупреждения сообщить в Татарстанское УФАС России в течение 3 дней с момента исполнения предупреждения, представив подтверждающие документы.

В случае невыполнения в установленный срок предупреждения Татарстанское УФАС России сообщает, что в соответствии со статьей 39.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» будет принято решение о возбуждении дела по признакам нарушения части 2, 4 статьи 14.2 Закона «О защите конкуренции» в действиях ООО «Казанские Окна» (ОГРН 1071690041500; ИНН 1655140321; адрес (место нахождения) юридического лица: 420021, Республика Татарстан, город Казань, улица Габдуллы Тукая, дом 64, офис 9А).