

AP-08/15342 от 11.10.2019 года

Комиссия Татарстанского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)
Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)
<...> – (должностное лицо)

рассмотрев материалы дела №08-272/2018 в отношении ООО «Казанские Окна» (ОГРН 1071690041500; ИНН 1655140321; адрес (место нахождения) юридического лица: 420021, Республика Татарстан, город Казань, улица Габдуллы Тукая, дом 64, офис 9А) по признакам введения в заблуждение дольщиков домов в отношении стоимости, площадей, а также условий приобретения квартир в жилом комплексе по ул. Тэцевская Авиастроительного района города Казани, что имеет признаки нарушения антимонопольного законодательства,

в присутствии:

- представителя ООО «Казанские Окна»;
- <...>,
- <...>,
- представителя <...>;
- представителя ООО «УК Единство Островов»,

в отсуствии:

- представителя ООО «ПСК «Дома Казани»,
- представителя Управления градостроительных разрешений города Казани,
- представителей ООО «Республиканское объединение кадастровых инженеров «Премьер» - ходатайство;

УСТАНОВИЛА:

Основанием для возбуждения дела в отношении ООО «Казанские Окна» являются 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 признакам 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 приобретения квартир в жилом комплексе по ул. Тэцевская Авиастроительного района города Казани.

По результатам анализа представленных в обращениях материалов Татарстанским УФАС России установлено следующее.

Согласно обращениям заявителей, общая площадь квартир дольщиков при сдаче многоквартирного дома в эксплуатацию увеличилась по сравнению с площадью, заявленной на этапе строительства, что повлияло на стоимость квартир в сторону ее

увеличения.

Застройщик осуществляет деятельность по строительству жилых и нежилых зданий, что подтверждается разрешением на строительство многоквартирных жилых домов №2 и №3 жилого комплекса по ул. Тэцевская, Авиастроительного района серия ТК №008747, выданным Исполнительным комитетом Муниципального образования города Казани 13 сентября 2017 года №16-RU16301000-1774-2017 и №16-RU16301000-1775-2017.

Заявители утверждают, что застройщик на этапе строительства и заключения договоров с участниками долевого строительства (потребителями) сознательно ввел покупателей в заблуждение относительно реальной площади квартир (в меньшую сторону) по сравнению с той, что была запроектирована и известна застройщику заранее. Введение в заблуждение допущено застройщиком в целях получения дополнительной прибыли за счет притока клиентов, которые выбирали квартиры, учитывая соотношение площади квартир, их стоимости, расположения дома и предпочли указанный жилой дом другим вариантам, имея недостоверную (неполную) информацию о строящемся доме.

Исходя из представленных в обращениях договоров долевого участия (далее – ДДУ), в соответствии с пунктом 3.1 ДДУ между Застройщиком и дольщиками, площадь квартир, приобретенных по договору, может отличаться от проектной. Однако, как отмечают заявители, каких-либо объективных причин полагать, что при строительстве многоквартирного дома произойдут события, которые приведут к изменению проектной площади квартир, у участников долевого строительства быть не могло.

В обращениях указано, что по окончании строительства Застройщик взыскивал с дольщиков разницу, образованную за счет «якобы» увеличения площадей квартир. Хотя на самом деле увеличения относительно проектных площадей не было. Застройщик самовольно изменил методику расчета площади по сравнению с методикой, определенной проектом, тем самым получив необоснованную выгоду.

Согласно информации, представленной заявителями после ввода дома в эксплуатацию застройщик неофициально пригласил (через социальные сети (способ, не оговоренный в договоре долевого участия), на приемку квартир в августе 2018 года. Только на этапе приемки квартиры застройщик сообщил об увеличении площади квартир в форме дополнительного соглашения к ДДУ, которое уточняет площадь ранее купленных квартир и предполагает перерасчет стоимости. Тем, кто не подписал дополнительное соглашение, компания-застройщик устно отказывает в передаче квартир с указанием оплаты полной стоимости квартиры, т.е. в передаточном акте указан пункт о том, что стоимость квартиры оплачена не полностью, соответственно оформить в собственность квартиру не удастся, изменить передаточный акт без этого пункта не соглашаются.

Исходя из сведений, представленных в обращениях заявителей, Застройщик устно настаивал на заключении договора с ООО «УК Единство» сроком на 5 лет.

Согласно пунктам 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона 27.06.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции», не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение, в том числе в отношении: количества товара, предлагаемого к продаже, наличия такого товара на рынке, возможности его приобретения на определенных условиях, фактического размера спроса на такой товар; условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» в случае выявления признаков нарушения статьи 14.2 Закона «О

защите конкуренции» хозяйствующему субъекту выдается предупреждение.

В связи с наличием в действиях Застройщика признаков нарушения частей 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся во введении в заблуждение в отношении площадей квартир, а также условий их приобретения в многоквартирном доме по адресу: г. Казань, ул. Тэцевская, д.4Б, граждан, купивших права требования квартир по договорам, Татарстанское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона «О защите конкуренции» выдало ООО «Казанские окна» предупреждение.

Застройщик выданное предупреждение в установленный срок не исполнил. Согласно почтовому уведомлению о вручении ООО «Казанские окна» получило предупреждение 14 ноября 2018 года. Срок на исполнение, указанный в предупреждении, составил 10 дней с момента получения. Срок исполнения предупреждения истек 24.11.2018 г. О выполнении предупреждения необходимо было сообщить в течение 3 дней с момента исполнения предупреждения, представив необходимые документы (до 27.11.2018 года).

Поскольку в обозначенный срок предупреждение, выданное Татарстанским УФАС России не было исполнено, Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан принято решение о возбуждении дела по признакам нарушения пунктов 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона от 27.06.2006 года №135-ФЗ «О защите конкуренции».

На основании вышеизложенного был издан Приказ Татарстанского УФАС от 25.12.2018 г. № 01/621-к о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в отношении ООО «Казанские Окна» (ОГРН 1071690041500; ИНН 1655140321; адрес (место нахождения) юридического лица: 420021, Республика Татарстан, город Казань, улица Габдуллы Тукая, дом 64, офис 9А) по признакам нарушения части 2 и 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Определением о назначении дела №08-272/2018 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению (исх. 04-08/20898 от 28.12.2018) была запрошена информация о видах деятельности и территории их осуществления, а также письменные пояснения относительно причины невыдачи ключей от квартир участникам долевого строительства при наличии полной оплаты стоимости квартир и требований доплаты за дополнительный метраж квартир. Также Застройщика просили пояснить обоснованность требований заключения договора с УК «Единство» и наличие заявлений о том, что в случае отказа не будут приниматься показания счетчиков и возможна задержка подключения к сетям водоснабжения.

Вопрос об установлении соответствия действий Застройщика нормам 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) и иных нормативных правовых актов, регулирующих данный процесс, равно как и вопрос о соблюдении Застройщиком и участниками долевого строительства условий договоров, соглашений и т.п. не является предметом рассмотрения настоящего дела и приводится лишь в части, имеющей отношение к установлению факта недобросовестной конкуренции Застройщика.

Комиссией отмечается, что в данном деле в качестве нарушения антимонопольного законодательства были рассмотрены недобросовестные действия Застройщика направленные на введение в заблуждение участников долевого строительства

относительно площади строящихся квартир и их стоимости и причинах такого увеличения, что в конечном итоге повлияло на решение дольщиков остановить свой выбор на предложении ООО «Казанские окна», а не иного застройщика-конкурента, осуществляющего деятельность на территории города Казани.

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Закона об участии в долевом строительстве, застройщиком является юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Законом 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:

Получения в установленном порядке разрешения на строительство;

Опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве;

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 Застройщиком проектной декларацией, Комиссией установлено, что ООО «Казанские окна» осуществляет строительство жилого комплекса, состоящего из семи 10-ти 12-ти секционных этажных жилых домов (№Д-1,2,3,4,5,6,7) с нежилыми помещениями первого этажа, а также 9-ти этажной автостоянкой П-1 на 1000 маш. мест и 8 этажной автостоянкой П-2 на 2865 маш. мест по ул. Тэцевская Авиастроительного района города Казани на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 04.09.2014г. свидетельство о государственной регистрации от 08.10.2014 16Ан №289798.

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.

Застройщик осуществляет деятельность по строительству жилых и нежилых зданий, что подтверждается выдачей разрешения на строительство многоквартирного жилого дома №4 и №4Б жилого комплекса по ул. Тэцевская, Авиастроительного района. Данное разрешение может быть выдано только после предоставления проектной декларации Застройщика по строительству в Исполнительный комитет города Казани.

Согласно разрешению на строительство (серия ТК №008747, выданное Исполнительным комитетом Муниципального образования города Казани 13 сентября 2017 года №16-RU16301000-1774-2017 и №16-RU16301000-1775-2017), в разделе 4 указывается общая площадь многоквартирного жилого дома, по адресу: город Казань, ул. Тэцевская, дом 4Б, а именно - 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 жилого дома составляет 37 724,20 кв. м.

В жилом доме № 4Б по адресу город Казань улица Тэцевская Авиастроительного района всего 790 квартир, 14 подъездов, 12 этажей.

Согласно части 1 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве в случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади

лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, устанавливаемыми Минстроем России.

Исходя из утвержденного Приказа понижающий коэффициент принимается равным: для лоджий - 0,5; для балконов - 0,3.

Материалами дела №08-272/2018 подтверждено, что во всех ДДУ были указаны помещения с расчетом коэффициента балкона, и лишь только в 22 квартирах указанного дома данные помещения не изменились. В 768 квартирах при вводе дома в эксплуатацию вместо балконов оказались лоджии.

При этом участники долевого строительства заключили ДДУ с застройщиком с учетом меньшей площади и соответственно меньшей цены за квартиру, а об изменениях узнали только в момент сдачи дома, когда Застройщиком было представлено дополнительное соглашение к ДДУ с требованием полной оплаты квартиры по понижающему коэффициенту 0,5 (лоджия), что подтверждается приложением экспликации квартир.

Согласно ДДУ, в случае увеличения квартир более чем на 1 кв м, дольщик обязан произвести доплату за увеличение площади квартиры.

На заседаниях Комиссии было установлено, что изменение балконов на лоджии является существенным изменением, однако в ходе анализа представленной в Управление проектной документации не было установлено факта внесения в них указанных изменений.

Согласно ДДУ, Застройщик имеет законную возможность изменить стоимость квартиры, в силу изменения площади, однако, на взгляд Комиссии, он сознательно злоупотребил своим правом. Важным аспектом является то, что увеличение площади произошло в более чем 780 квартирах. Уменьшение произошло только в помещениях коммерческой недвижимости (первый этаж). Данная информация была подтверждена представителем Застройщика на заседаниях Комиссии и экспликацией к поэтажному плану жилого здания с нежилыми встроенными помещениями расположенного в городе Казани по улице Тэцевская дом №4Б.

Управлением установлено, что в 247 квартирах доплата производилась только в связи с тем, что была изменена методика расчета площади балконов по сравнению с методикой, определенной проектом.

Из них в 57 квартирах увеличение площади было незначительным (до 1 кв. м.) и с указанных квартир не должна была производиться доплата за увеличенную площадь, однако в связи с изменением методики расчета площади балконов (лоджий), суммарное увеличение площади составило более 1 кв.м., что согласно ДДУ требовало доплату с участника долевого строительства.

В остальных 190 квартирах из 247, в договоре присутствовали два балкона, но при сдаче квартиры, балконы были пересчитаны как лоджии и только из-за перерасчета, площадь увеличилась минимум на 1,72 кв. м.

Во всех остальных 543 квартирах, жители, в ходе увеличения площади, помимо доплаты за действительно увеличенную площадь, доплатили дополнительно еще около 40 тысяч рублей, за такую же площадь летнего неотапливаемого помещения, но рассчитанную по иному коэффициенту (0,5).

Только в 22 квартирах из 790, не была изменена методика расчета, так как в ДДУ указывались и лоджии, и балконы, которые на этапе сдачи квартир были сохранены с

теми же коэффициентами.

Таким образом, застройщиком незаконно были предприняты действия с целью необоснованного увеличения цены договора.

Представитель ООО «Казанские окна» на заседаниях Комиссии указывал, что изначально в многоквартирных домах предполагались балконы, в связи с чем, во всех ДДУ были представлены летние неотапливаемые помещения с применением коэффициента 0,3 (балконы), а затем при изменении проекта (последние изменения в проект были внесены 13 сентября 2017 года) произошло изменение их на лоджии.

Однако в ходе рассмотрения дела Застройщиком не было представлено подтверждения вышеуказанной позиции. Более того, Комиссией было уставлено, что имелись ДДУ, заключенные с расчетом площади с коэффициентом балкона (0,3) в 2017 году, когда в проектной документации уже были предусмотрены лоджии.

Кроме того, в процессе рассмотрения было представлено заключение специалиста №0309/ст-2018 об определении конструктивных элементов жилого помещения расположенной по адресу: Казань, ул. Тэцевская, д. 4 «Б», кв. 782, которое говорит о том, что изначально запланированные балконы не изменили конструктив и остались балконами, но при этом Застройщик обозначив их лоджиями и требовал доплаты за увеличение площади. При рассмотрении дела заявителями указывалось, что в процессе строительства в квартирах появились ниши, неровные стыкования стен, что в конечном увеличивает площадь квартир, но не представляет полезного пространства.

Указанные факты представитель ООО «Казанские окна» объяснил тем, что в процессе строительства, согласно утвержденных чертежей, в местах примыкания материалов разных конструкций и разной толщины, образовались ниши, которые в свою очередь привели к увеличению площади квартир, что не ведет к ухудшению эксплуатационных характеристик объекта. Однако, в ходе анализа представленных документов и фотографий Комиссия не нашла практического применения в жилых помещениях вышеуказанных ниш, и пришла к выводу, что дынные ниши возможно были сделаны застройщиком целенаправленно, для увеличения площади квартир. Сами по себе указанные ниши не несут существенного увеличения площади квартир, однако, в совокупности с изменением методики расчета площади летних неотапливаемых помещений (лоджий, балконов) площадь квартир была сознательно увеличена, более чем на 1 кв. м., что, согласно условиям ДДУ должно быть оплачено дольщиком.

Также следует отметить, что лицами, участвующими в данном деле были представлены рекламные брошюры, распространяемые Застройщиком на этапе привлечения средств участников долевого строительства.

Было установлено, что между Застройщиком и ИП Камиловой Г.Р. был заключен договор оказания услуг. По указанному договору ИП Камилова Г.Р. распространяла рекламные, информационные и иные макеты для привлечения денежных средств долевого строительства в ЖК «Острова» по ул. Тэцевская Авиастроительного района г. Казани. Согласно пункту 2.2.1 Заказчик обязан исполнить обязательства, указанные в п. 1.3 договора №П-1 от 01.01.2015 года, а также предоставить форму договора участия в долевом строительстве Объекта. Пункт 1.3 указанного договора гласит, что точные характеристики объектов долевого строительства подлежащих, реализации Исполнителем, определяются в соответствии с документацией, которую по акту передает заказчик исполнителю.

В данной рекламной брошюре указывается: «Жилой квартал представляет собой проект с квартирами высокого качества по низким ценам. «Острова» - это

многоэтажные дома, большое количество парковочных мест, игровые и спортивные площадки, расположенные на пересечении улиц Белинского и Тэцевской. В ЖК «Острова» каждый житель найдет для себя все самое интересное и полезное: для маленьких жителей – игровые площадки; для любителей спорта – спортивные площадки; для владельцев автомобилей – парковочные места открытого и закрытого типов; на первых этажах каждого дома – коммерческие помещения; закрытая дворовая территория. Каркас дома – сборный железобетонный; стены – керамзитобетонные блоки, утеплитель; фасад – навесной вентилируемый, из керамогранита; межквартирные перегородки – пазогребневые блоки. В «Островах» будет предчистовая отделка. А это значит, что в квартире уже будет: отличная гипсовая штукатурка стен; качественная цементная стяжка пола; счетчики водоснабжения и электричества; лучевая разводка труб отопления; подвод стояков холодного и горячего водоснабжения; разводка электропроводки, пожарные датчики; индивидуальные счетчики тепла, детали комфорта. В «Островах» используются только надежные и экологичные материалы. Все элементы технического оснащения – известных и проверенных марок: 5-камерные стеклопакеты Decseuninch; надежные радиаторы отопления Purmo; современные надежные лифты Wellmaks; панорамная лоджия в каждой квартире».

Однако при оформлении ДДУ площадь квартир рассчитывалась с учетом, что в квартирах будут именно балконы.

На основании изложенного, Комиссия полагает, что на этапе строительства Застройщик указывая в договорах долевого участия, что в квартирах будут балконы, а не лоджии, сознательно вводил дольщиков в заблуждение. Таким образом, застройщик, при подписании ДДУ, указал меньшую площадь квартир с учетом понижающего коэффициента (0,3), при вводе дома в эксплуатацию, предъявлял требования о доплате за квадратные метры, которые образовались, в том числе и с учетом коэффициента (0,5).

Застройщик заранее знает, какой тип помещения он строит, так как строительство балкона и строительство лоджии имеет различное конструктивное решение и организовывается по проектной документации. Вышеуказанное подтверждается экспликацией поэтажного плана БС 4 от 2016 года, в которой в качестве неотапливаемых помещений обозначены лоджии. Указанный документ входит в общедомовую экспликацию общедомовых помещений.

Невозможна ситуация, когда в ходе строительства многоквартирного жилого дома, корректировка относительно типа помещений, вносится в проектную документацию только на последнем этапе строительства. В рассматриваемом случае, последнее изменение в проектную документацию были внесены 13 сентября 2017 (такая же дата выдачи разрешения Исполнительного комитета на строительство указанного объекта), а разрешение на ввод в эксплуатацию было выдано Исполнительным Комитетом 24 августа 2018 года. Следовательно, застройщик внес последнее изменение в проектную документацию меньше чем за год до ввода объекта в эксплуатацию. Данное подтверждается словами представителя Застройщика.

О данных обстоятельствах участники долевого строительства не были уведомлены на стадии переговоров до заключения договора. Разница в методике расчетов была выявлена заявителями после завершения строительства при попытке выяснить причину увеличения площадей квартир.

С целью установления фактов изменения в строящихся домах фирм-конкурентов балконов (на этапе заключения договоров долевого участия) на лоджии (при сдаче

объектов) за 2016-2019г Управлением был отправлен запрос в ООО СК «Бриз», ООО «Залесный Сити», ООО «Жилищная основа», ООО «Столичный квартал», ООО «Строй-Услуги», ООО «Строй Инвест Групп», ООО «ЮИТ Казань», ООО Специализированный застройщик «СК «УНИСТРОЙДОМ», ООО «Конкорд Билд», ООО «Зилантова гора», ООО «Завод ЖБИ-3», ООО «Кампроект», ООО «Интегстрой», ООО «СК «Нью-Сити», ООО «ПИК+», ООО «СМУ-88», ООО Специализированный застройщик «АМГ», ООО «РС Инвестмент», ООО Специализированный застройщик «Ак Таш-Инвест», ООО «Монолитстрой».

В ответ на указанный запрос, хозяйствующие субъекты практически единогласно ответили, что подобных изменений у застройщиков не происходило. Исключением является ответ на запрос от ООО «Кампроект» согласно которому, в связи с технической ошибкой в проектной документации жилого дома были внесены уточнения площадей квартир и нежилых помещений, так как при подсчете площадей балконов был использован коэффициент 0,5, взамен положенного 0,3. На основании вышеизложенного, Обществом были внесены изменения в проектную документацию, проведена повторная экспертиза проектной документации, а также снова получено разрешение на строительство и соответствующие изменения были внесены в проектную декларацию.

Подобных действий ООО «Казанские окна» не производило, следовательно, изначально в строительстве многоквартирного жилого дома предполагались именно лоджии, но при заключении ДДУ застройщик указывал балконы.

Для квалификации в действиях Застройщика части 2 и 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" необходимо наличие всех признаков недобросовестной конкуренции, а именно, то что действия:

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

В ходе рассмотрения дела Комиссией Татарстанского УФАС России в соответствии с Порядком проведения анализа и оценки состояния конкурентной среды на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России от 28.04.2010 г. №220 был проведен анализ состояния конкурентной среды рынка по строительству многоквартирных жилых домов.

В соответствии с пунктом 1.3 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного Приказом Федеральной антимонопольной службы от 28 апреля 2010 г. № 220 (далее – Порядок), по делам, возбужденным по признакам нарушения статей 14.1 - 14.8 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции на товарном рынке проводится с особенностями, установленными пунктом 10.6 Порядка.

Согласно пункту 10.6 Порядка, по делам, возбужденным по признакам нарушения статей 14.1 - 14.8 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции на товарном рынке включает следующие этапы:

- а) определение временного интервала исследования товарного рынка;

б) определение продуктовых границ товарного рынка.

в) определение географических границ товарного рынка;

г) определение состава хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, в объеме установления фактических конкурентных отношений между хозяйствующим субъектом, в действиях (бездействии) которого обнаружены признаки недобросовестной конкуренции, и хозяйствующим субъектом, которому указанными действиями (бездействием) причинены или могут быть причинены убытки либо нанесен или может быть нанесен вред его деловой репутации.

На основании пунктов 2.1, 2.2 Порядка временным интервалом исследования целесообразно принять период с 01.01.2016 по 31.12.2018 года.

Продуктовыми границами рынка является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по строительству многоквартирных жилых домов.

Географическими границами товарного рынка является территория города Казань Республики Татарстан.

Составом хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, в объеме установления фактических конкурентных отношений между хозяйствующим субъектом, в действиях (бездействии) которого обнаружены признаки недобросовестной конкуренции, и хозяйствующим субъектом, которому указанными действиями (бездействием) причинены или могут быть причинены убытки либо нанесен или может быть нанесен вред его деловой репутации являются все хозяйствующие субъекты, различных форм собственности, организационно-правовых форм постоянно осуществляющие деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по строительству многоквартирных жилых домов, относящимся к установленным продуктовым границам, в пределах установленных географических границ и определенного временного интервала.

Согласно отчету по результатам анализа состояния конкуренции на рынке деятельности заказчика-застройщика, генерального подрядчика за 2016-2018 год, рынок по строительству многоквартирных жилых домов является конкурентным.

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 «Суварстрой», ООО «Унистрой. Строительная фирма», ООО «Грань», ООО «ЮИТ Казань» и др. Следовательно, ООО «Казанские окна» является конкурентом по отношению к вышеуказанным хозяйствующим субъектам.

В ходе рассмотрения данного дела, было установлено, что квартиры преимущественно выбирались потребителями исходя из цены приобретаемого жилого помещения, что подтверждается ответами на запрос (исх. №04-08/3975 от 19.03.2019г.), который был отправлен непосредственно дольщикам многоквартирных жилых домов в ЖК «Острова» (Застройщик – ООО «Казанские окна») и дольщикам, которые приобрели недвижимость в ЖК «Победа». Согласно ответам на данный запрос, абсолютно все потребители определяющим критерием при выборе готовой квартиры выбрали стоимость жилого помещения.

Принимая во внимание тот факт, что при выборе жилья потребитель исходит из факторов (цена, расположение дома и т.д.) Управлением был составлен запрос, в котором задавались следующие вопросы:

1) исходя из какого критерия Вы выбирали квартиру (цена, город, месторасположение (улица), застройщик или иное);

2) если бы Вам предложили квартиру за аналогичную (изначальную) стоимость, но в другом городе (например, Зеленодольск или иное), выбрали ли Вы квартиру в другом городе?;

3) если бы Вам предложили квартиру за аналогичную (изначальную) стоимость, но в другом регионе (например, Республика Башкортостан или иное), выбрали ли Вы квартиру в ином регионе?;

4) если бы Вам предложили квартиру за аналогичную стоимость, но в другом районе города Казани (например, Московский или Кировский район, г. Казани или иное) выбрали ли Вы квартиру в другом районе.

Согласно ответам на данный запрос, абсолютно все потребители определяющим критерием при выборе готовой квартиры выбрали стоимость жилого помещения. Данный факт также подтверждает, что цена договора имеет определяющее значение.

Таким образом, на взгляд Комиссии в имеющихся материалах дела №08-272/2018 достаточно прямых и косвенных доказательств о том, что в действиях Застройщика имеются признаки недобросовестного поведения, которые направлены на привлечение дольщиков от других застройщиков – конкурентов введенных в заблуждение потребителей изначально заниженной ценой, с целью привлечения в последующем дополнительного необоснованного дохода и нанесения ущерба конкурентам.

Было установлено, что конкурирующие хозяйствующие субъекты теряли (могли потерять) потенциальных потребителей, так как потребители, считая, что заплатят меньшую сумму при покупке квартиры по адресу: ул. Тэцевская Авиастроительного района города Казани, стали участниками долевого строительства и заключили ДДУ с ООО «Казанские окна». Однако в итоге, после требования доплаты за увеличенную и в ряде случаев «якобы» увеличенную площадь, участники долевого строительства потратили больше денежных средств, чем планировали. Итоговая сумма, которую им пришлось доплатить была бы достаточной для приобретения иного варианта жилья у другого застройщика, на более привлекательных условиях (например, в ином районе города Казани).

Непосредственным преимуществом, получаемым ООО «Казанские окна» при недобросовестном поведении при реализации квартир, в частности, предоставлении вводящих в заблуждение сведений в отношении площадей, их стоимости, а также условий их приобретения, является получение дополнительной прибыли за счет притока клиентов, которые выбирали квартиры, учитывая, в том числе, площадь квартиры, стоимость, расположение дома и предпочли указанный жилой дом другим вариантам, имея недостоверную (неполную) информацию о строящемся объекте. Тем самым потенциальные приобретатели квартир вводились в заблуждение относительно площадей квартир, и соответственно, их стоимости, а хозяйствующим субъектам-конкурентам Застройщика был нанесен ущерб в виде оттока потенциальных покупателей.

Следовательно, Застройщик намеренно вводил неопределенный круг лиц (потенциальных участников долевого строительства) в заблуждение относительно данных характеристик товара, что, свою очередь, как раз и подтверждает нарушение обычаев делового оборота, поскольку фактически означает или реализацию товара с иными характеристиками, или реализацию товара с заведомо неизвестными

параметрами. В тоже время, в силу части 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации никто не вправе извлекать преимущества из своего недобросовестного поведения.

Кроме того, ООО «Казанские окна» как профессиональный участник рынка, осуществляющий определенную деятельность и являющийся лицом, непосредственно заключающим договоры с участниками долевого строительства и доносящем до них всю информацию об определенном объекте строительства должно было знать о возможном увеличении площадей квартир в строящемся жилом комплексе.

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 «Казанские окна», используя свое положение как более сильного субъекта правоотношений, использовало предусмотренную Законом об участии в долевом строительстве возможность необоснованно, в связи с чем злоупотребило своим правом.

Комиссия дополнительно обращает внимание на следующее. 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.

Конкретная площадь приобретаемого у застройщика помещения, в том числе применение понижающих коэффициентов при ее подсчете, а также цена договора и ее изменение согласно статье 4 Федерального закона №214-ФЗ является существенным условием договора и определяется в рамках договорных отношений.

Согласно представленным в Татарстанское УФАС России документам и сведениям, ООО «Казанские окна» были заключены договоры участия в долевом строительстве с <...>, <...>, <...> и многими другими.

В соответствии с материалами дела, представленными, в том числе заявителями, в период строительства жилого комплекса в жилом комплексе по ул. Тэцевская Авиастроительного района города Казани, ООО «Казанские окна» был заключен ряд договоров участия в долевом строительстве. Одним из пунктов договоров определялась площадь квартиры, которую по завершению строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости ООО «Казанские окна» обязался передать участнику долевого строительства — второй стороне договора.

Заинтересованными лицами отмечено, что в пункте 3.6 договора участия в долевом строительстве, заключенном с ООО «Казанские окна», содержится условие о том, что в случае увеличения площади квартиры по завершении строительства, участник должен доплатить застройщику установленную разницу в случае, если такая разница превысит один квадратный метр.

Однако согласно пункту 3.4 договора участия в долевом строительстве жилого комплекса по ул. Тэцевская Авиастроительного района г. Казани, представленный ООО «Казанские окна», при выполнении условия п. 3.3 настоящего договора, цена договора, указанная в п. 3.1 является фиксированной и изменению не подлежит.

В п. 3.3 данного договора обозначено, что участник обязуется уплатить цену договора (п.3.1 договора) путем перечисления денежных средств в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика.

Как отмечается заявителями, пункт 3.3 был исполнен, что подтверждается представленными документами.

В п. 3.1 вышеуказанного договора указано, что цена настоящего договора рассчитана исходя из базовой стоимости 1 квадратного метра. Оплату расходов, связанных с заключением договора, а также на уплату процентов по привлеченным денежным средствам и на уплату процентов по привлеченным денежным средствам и на уплату услуг Застройщика.

Конкретная площадь приобретаемого у застройщика помещения, в том числе применение понижающих коэффициентов при ее подсчете, а также цена договора и ее изменение согласно статье 4 Федерального закона №214-ФЗ является существенным условием договора и определяется в рамках договорных отношений.

Согласно пункту 2 части 1.1 статьи 9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве» существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.

Согласно представленным в Управление документам в приобретенной одним из заявителей квартире по адресу: Казань, ул. Тэцевская, 4Б квартира 767 увеличение площади квартиры составило 3.86 кв. м., в связи с чем Застройщик потребовал оплатить 225555,24 рублей, что составляет примерно 9% от первоначальной стоимости квартиры.

В квартире по адресу: Казань, ул. Тэцевская, 4Б, квартира 455 увеличение площади квартиры составило 2,97 кв.м., в связи с чем Застройщик потребовал оплатить 154081,16 рублей.

В большинстве квартир указанного дома площадь также увеличилась до 3-4 кв.м.

Также не может учитываться довод о том, что в случае несогласия участника долевого строительства с увеличением площади квартиры, у него имелась возможность отказаться от выполнения дальнейших обязательств по договору и получить возврат оплаченной стоимости квартиры.

Таким образом, отказавшись от выполнения дальнейших необходимых условий, участник долевого строительства получает назад сумму, на которую он не сможет приобрести равнозначную квартиру (по метражу, местоположению, иным качественным характеристикам).

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

Кроме того, в случае существенного увеличения площади объекта долевого строительства договор с застройщиком может быть расторгнут только в судебном порядке. Следовательно, участник долевого строительства ставится в ситуацию, требующую от него вступать в судебный спор с более сильным участником правоотношений, затрачивая на это значительные материальные и временные ресурсы, в то время, когда при добросовестном поведении застройщика, должен был получить объект долевого строительства в собственность.

Данные обстоятельства несут систематический характер, так как жалобы в отношении ООО «Казанские Окна» по тому же предмету и по тому же основанию поступали и от других участников долевого строительства, но в иных многоквартирных жилых домах. Данные многоквартирные жилые дома входят в ЖК «Победа». В ходе рассмотрения дела №08-272/2018 представитель ООО «Казанские Окна» утверждал, что не является застройщиком указанного ЖК, однако ООО «Казанские Окна» и застройщик ЖК «Победа» входят в группу компаний «ЖИК», следовательно, являются аффилированными лицами.

Необходимо отметить, что в целях объективности рассматриваемого вопроса факты, выявленные при рассмотрении указанного дела были вынесены на обсуждение Экспертного совета по применению законодательства о рекламе и антимонопольного законодательства, в части работы по пресечению недобросовестной конкуренции при Управлении Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан, члены которого единогласно выразили свое мнение о том, что действия ООО «Казанские окна» по преднамеренному введению в заблуждение дольчиков многоквартирных жилых домов относительно площадей и стоимости квартир могут расцениваться как акт недобросовестной конкуренции (пункт 2 и 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции) относительно застройщиков-конкурентов.

Также, 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 (пункт 1 статьи 2 Закона о 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 части 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой

Гражданского кодекса Российской Федерации» (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.

Привлечение потенциальных участников долевого строительства, при котором 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 их ухудшает, противоречит добропорядочности, 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 квартиры в жилом комплексе по ул. Тэцевская Авиастроительного района города Казани, знали при заключении договоров о предстоящих изменениях.

Следует 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.

Резюмируя изложенное, на основании материалов дела №08-272/2018, Комиссией Татарстанского УФАС России действия ООО «Казанские окна» имеют все признаки недобросовестной конкуренции, сформулированные в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции.

Комиссия приходит к выводу о необходимости квалификации действий ООО «Казанские Окна» (ОГРН 1071690041500; ИНН 1655140321; адрес (место нахождения) юридического лица: 420021, Республика Татарстан, город Казань, улица Габдулмы Тукая, дом 64, офис 9А) по части 2 и 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившихся в введении в заблуждение дольщиков домов в отношении стоимости, площадей, а также условий приобретения квартир в жилом комплексе по ул. Тэцевская Авиастроительного района города Казани.

Руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 33, частью 1 статьи 36 Федерального закона «О рекламе» и в соответствии с пунктами 37-43 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать действия ООО «Казанские Окна» (ОГРН 1071690041500; ИНН 1655140321; адрес (место нахождения) юридического лица: 420021, Республика Татарстан, город Казань, улица Габдулмы Тукая, дом 64, офис 9А) актом недобросовестной конкуренции, запрещенным частью 2 и 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции.

Выдать предписание ООО «Казанские окна» о прекращении нарушения части 2 и 4 статьи 14.2 Федерального закона «О защите конкуренции», в связи с отсутствием в материалах дела доказательств прекращения нарушения антимонопольного законодательства.

Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Татарстанского УФАС России, для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном

правонарушении в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии:

<...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)