

РЕШЕНИЕ

г. Ульяновск

Резолютивная часть решения объявлена 25.12.2019

В полном объеме решение изготовлено 16.01.2020
15741/2019

Дело № 073/01/14.2-

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе: председатель комиссии - временно исполняющий обязанности руководителя управления <...>.,

рассмотрев материалы дела № 073/01/14.2-15741/2019, возбужденного по признакам нарушения **обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Магазин новостроек Девелопмент»** (далее - ООО «СЗ «МН Девелопмент»), ОГРН 1127327002098, ИНН 7327064291, расположенным по адресу: г. Ульяновск, ул. Гончарова, д. 27, оф. 603.2 (с 15.01.2020 - г. Ульяновск, ул. Федерации, д. 91, корп. цоколь, оф. 7), **статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»** (далее - *Федеральный закон «О защите конкуренции»*), выразившегося в распространении сведений, способных ввести в заблуждение относительно реализации проекта строительства 3-го многоквартирного дома в жилом комплексе «Парк Ушакова» в г. Ульяновске,

в присутствии на заседании:

от ответчика по делу ООО «СЗ «МН Девелопмент», ОГРН 1127327002098, ИНН 7327064291, - представитель не явился;

от лица, располагающего сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах, **Министерства строительства и архитектуры Ульяновской области**, ОГРН 1157325000172, ИНН 7325133662, - представитель не явился,

УСТАНОВИЛА:

Ульяновским УФАС России приказом от 13.06.2019 № 64 возбуждено дело № 073/01/14.2-15741/2019 по признакам нарушения ООО «СЗ «МН Девелопмент» ст. 14.2 Федерального закона «О защите конкуренции». Определением от 14.06.2019 к участию в рассмотрении дела привлечены ответчик ООО «СЗ «МН Девелопмент» и лицо, располагающее сведениями о рассматриваемых комиссией обстоятельствах, Министерство строительства и архитектуры Ульяновской области.

В ходе рассмотрения дела № 073/01/14.2-15741/2019 ООО «СЗ «МН Девелопмент», в том числе в письменных пояснениях (исх. № 0207/02 от 02.07.2019, вх. № 4457 от 02.07.2019), сообщило, что ООО «СЗ «МН Девелопмент» удалило с сайта общества: <https://mn73.ru> информацию о строительстве 3-го многоквартирного дома в жилом комплексе (квартале) «Парк Ушакова», в границах улиц: Гоголя, Гусева,

Станционной, Садовой, Нахимова и Димитровградского шоссе г. Ульяновска. В настоящее время строительство и привлечение денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома по указанному адресу не производится. Всю разрешительную документацию о проекте строительства, размещенную в Единой информационной системе жилищного строительства (далее - ЕИСЖС) (<https://наш.дом.рф>), вправе исключать (удалять) только контролирующий орган, в данном случае - Министерство промышленности, строительства, жилищно-коммунального комплекса и транспорта Ульяновской области. Кроме того, данным контролирующим органом в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области был вынесен запрет на совершение регистрационных действий в отношении многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 73:24:020610:32, расположенном по адресу: г. Ульяновск, ул. Гусева, д. 3. Министерство считает незаконным убирать информацию и разрешительную документацию с сайта: <https://наш.дом.рф>/ относительно многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Гусева, д. 3, до того момента пока суд высшей инстанции не вынесет окончательного решения. Определением от 24.07.2019 Верховный Суд Российской Федерации в удовлетворении кассационной жалобы общества об отмене решений нижестоящих судов о признании незаконным разрешения № 73-73-353-2018 от 25.05.2018 на строительство объекта капитального строительства - многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 73:24:020610:32 отказал. ООО «СЗ «МН Девелопмент» направило письма в общество с ограниченной ответственностью «Цифровые технологии» (исх. № 2609/01 от 26.09.2019), Министерство строительства и архитектуры Ульяновской области (исх. № 2609/02 от 26.09.2019) и Администрацию г. Ульяновска (исх. № 2609/03 от 26.09.2019) о возможности внесения изменений в ЕИСЖС (<https://наш.дом.рф>) в части внесения отметки о недействительности разрешения № 73-73-353-2018 от 25.05.2018 на строительство объекта капитального строительства - многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 73:24:020610:32.

В соответствии с 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 - *Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»*) застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию) путем размещения её в ЕИСЖС. С 25.09.2018 прекращена обязанность застройщика размещать подобную информацию на официальном сайте. Согласно ст. 3.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» застройщики обязаны размещать в ЕИСЖС информацию в виде файлов или путем заполнения интерактивных форм с использованием личного кабинета застройщика. К сведениям, подлежащим раскрытию застройщиком, в том числе, относятся проектная декларация, разрешение на строительство, заключение экспертизы проектной документации, документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок, проект договора участия в долевом строительстве, а также изменения, внесенные в сведения и документы. По состоянию на сегодняшний день вся информация, размещенная ООО «СЗ «МН Девелопмент» в ЕИСЖС, по которой имеется

техническая возможность добавить в личный кабинет застройщика и внести изменения в проектную декларацию, является актуальной. Форма проектной декларации утверждена приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 20.12.2016 № 996/пр. Удалять размещенную в ЕИСЖС информацию запрещено. На данный момент ООО «СЗ «МН Девелопмент» не имеет технической возможности для внесения изменений в ЕИСЖС (<https://наш.дом.рф>) в части отметки о недействительности разрешения № 73-73-353-2018 от 25.05.2018 на строительство объекта капитального строительства - многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 73:24:020610:32.

В соответствии с ч. 1 ст. 1.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях лицо подлежит ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина. Вина ООО «СЗ «МН Девелопмент», как лица виновного в нарушении Федерального закона «О защите конкуренции» и введении потенциальных покупателей застройщика в заблуждение, отсутствует.

В ходе рассмотрения дела № 073/01/14.2-15741/2019 **Министерство строительства и архитектуры Ульяновской области**, в том числе в письменных пояснениях (исх. № 73-ИОГВ-08-02/7695исх от 28.06.2019, вх. № 4359 от 28.06.2019), сообщило, что 25.08.2018 министерством выдано заключение о соответствии ООО «СЗ «МН Девелопмент» и проектной декларации на многоквартирный дом по ул. Гусева, д. 3 в г. Ульяновске требованиям, установленным ч. 2 ст. 3, ст.ст. 20 и 21 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». В соответствии с ч. 1 ст. 3.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию) путем размещения ее в ЕИСЖС. Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.09.2018 № 1133 установлен адрес сайта ЕИСЖС в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://наш.дом.рф>. Согласно ч. 4 ст. 23.3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» застройщики обязаны размещать в ЕИСЖС информацию, раскрытие которой предусмотрено данным Федеральным законом, а также правоустанавливающие документы на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости. Срок и перечень сведений, подлежащих размещению застройщиком в ЕИСЖС, указан в ч.ч. 2 и 3 ст. 3.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости». Согласно ч. 3 ст. 3.1 указанного Федерального закона информация подлежит размещению в ЕИСЖС в течение пяти рабочих дней после дня получения заключения уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. Информация ООО «СЗ «МН Девелопмент» в системе размещена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Согласно ежеквартальной отчетности застройщика ООО «СЗ «МН Девелопмент» за 1 квартал 2019 года в отношении многоквартирного дома № 3 по ул. Гусева в Заволжском р-не г. Ульяновска заключено 12 договоров участия в долевом

строительстве. 15.04.2019, после поступления в Министерство строительства и архитектуры Ульяновской области из Администрации г. Ульяновска информации о признании разрешения на строительство незаконным, в соответствии с п. 1 ч. 2.6 ст. 3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области направлено уведомление об отсутствии у ООО «СЗ «МН Девелопмент» права привлекать денежные средства граждан - участников долевого строительства на строительство указанного многоквартирного дома. В связи с тем, что у застройщика имеются заключенные договоры участия в долевом строительстве, основания для удаления информации из ЕИСЖС отсутствуют. Кроме того, в соответствии с ч. 6.3 ст. 23.3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» сведения о прекращении разрешения на строительство, о внесении изменений в указанное разрешение на строительство подлежат размещению в ЕИСЖС федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

О приказе Минстроя России от 11.05.2018 № 275/пр, которым утверждено Положение о порядке, составе, способах, сроках и периодичности размещения информации застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (срок действия с 18.06.2018 по 28.05.2019), Министерству строительства и архитектуры Ульяновской области не известно. При осуществлении контроля за застройщиками, привлекающими денежные средства участников долевого строительства, министерство руководствуется только Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Исследовав материалы дела № 073/01/14.2-15741/2019, Комиссия приходит к выводу об отсутствии в рассматриваемых действиях ООО «СЗ «МН Девелопмент» нарушения ст. 14.8 Федерального закона «О защите конкуренции». При этом Комиссия исходит из следующего.

Ульяновским УФАС России, в связи с наличием в действиях ООО «СЗ «МН Девелопмент» признаков нарушения ст. 14.2 Федерального закона «О защите конкуренции», выразившегося в распространении недостоверных сведений, способных ввести в заблуждение относительно реализации проекта строительства многоквартирных домов в жилом комплексе «Парк Ушакова» в г. Ульяновске, выдано предупреждение (исх. № 2486-06 от 14.05.2019), которое обществу надлежало исполнить в пятнадцатидневный срок с момента получения. ООО «СЗ «МН Девелопмент» указанное предупреждение получено 16.05.2019, следовательно, срок его исполнения истёк 31.05.2019.

В соответствии с предупреждением (исх. № 2486-06 от 14.05.2019) ООО «СЗ «МН Девелопмент» надлежало прекратить распространение информации о реализации проекта, строительстве многоквартирных домов в жилом комплексе (квартале) «Парк Ушакова», в границах улиц: Гоголя, Гусева, Станционной,

Садовой, Нахимова и Димитровградского шоссе, до внесения изменений в Генеральный план г. Ульяновска. В частности, указанная информация размещалась на сайте общества: <https://mn73.ru> и в Единой информационной системе жилищного строительства, расположенной на сайте: <https://наш.дом.рф/>, в разделе «Новостройки».

В ответ на предупреждение Ульяновского УФАС России ООО «СЗ «МН Девелопмент» (исх. № 2105/01 от 21.05.2019, вх. № 3454 от 27.05.2019) сообщило об удалении с сайта общества: <https://mn73.ru> информации о строительстве 3-го многоквартирного дома в жилом комплексе (квартале) «Парк Ушакова», в границах улиц: Гоголя, Гусева, Станционной, Садовой, Нахимова и Димитровградского шоссе города Ульяновска. Также ООО «СЗ «МН Девелопмент» сообщило, что не имеет полномочий на исключение информации о проекте строительства, размещенной в Единой информационной системе жилищного строительства, расположенной на сайте: <https://наш.дом.рф/>. Кроме того, ООО «СЗ «МН Девелопмент» пояснило, что подана кассационная жалоба в Верховный суд Российской Федерации на решение Заволжского районного суда г. Ульяновска от 24.09.2018 по делу № 2а-3120/18, оставленное в силе апелляционным определением Ульяновского областного суда от 18.12.2018 по делу № 33а-5397/2018. Указанным решением суда разрешение № 73-73-353-2018 от 25.05.2018 на строительство объекта капитального строительства - многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 73:24:020610:32, расположенном по адресу: г. Ульяновск, Заволжский р-н, ул. Гусева, д. 3, выданное Администрацией г. Ульяновска ООО «СЗ «МН Девелопмент», отменено.

По состоянию на 25.12.2019 в Единой информационной системе жилищного строительства сведения о недействительности разрешения № 73-73-353-2018 от 25.05.2018 на строительство объекта капитального строительства - многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 73:24:020610:32, расположенном по адресу: г. Ульяновск, Заволжский р-н, ул. Гусева, д. 3, отсутствуют.

В соответствии ч.ч. 4 и 6 ст. 3.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» изменения, внесенные в сведения и документы, подлежащие раскрытию в соответствии с настоящим Федеральным законом, подлежат размещению в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 настоящего Федерального закона, в течение трех рабочих дней со дня внесения таких изменений. Застройщик в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по раскрытию информации, полноту и достоверность информации, подлежащей раскрытию в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Согласно ч. 17 ст. 8 Федерального закона от 01.07.2018 № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» до утверждения Правительством Российской Федерации порядка, способов, сроков и периодичности размещения субъектами информации в единой информационной системе жилищного

строительства, предусмотренной статьей 23.3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (в редакции настоящего Федерального закона), информации, обязательное размещение которой предусмотрено федеральными законами, состава такой информации застройщики обязаны размещать информацию, предусмотренную Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (в редакции настоящего Федерального закона), в указанной системе в порядке, в составе, способами, в сроки и с периодичностью, которые утверждены уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В соответствии с п.п. 12 и 23 Положения о порядке, составе, способах, сроках и периодичности размещения информации застройщиками в единой информационной системе жилищного строительства, указанной в статье 23.3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», утвержденного приказом Минстроя России от 11.05.2018 № 275/пр (далее - *Положение*), при прекращении действия документов, указанных в пунктах 5 - 7 настоящего Положения, в том числе признания их недействительными, по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, застройщик делает в единой информационной системе жилищного строительства в отношении соответствующих документов отметку «документ недействующий» с указанием соответствующего основания. В течение трех рабочих дней со дня прекращения действия документа, в том числе признания его недействительным, по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, застройщик размещает в единой информационной системе жилищного строительства информацию в отношении такого документа в соответствии с пунктом 12 настоящего Положения.

Согласно п. 16 Положения внесение застройщиком в единой информационной системе жилищного строительства отметок, указанных в пунктах 11 и 12 настоящего Положения, осуществляется посредством заполнения соответствующих полей в Личном кабинете застройщика.

Кроме того, согласно п. 9 Правил размещения информации субъектами информации, обязательное размещение которой предусмотрено законодательством Российской Федерации, в единой информационной системе жилищного строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2019 № 319 (далее - *Правила*), застройщик размещает, в том числе, каждое полученное после 1 июля 2018 года разрешение на строительство объекта недвижимости, а также сведения о прекращении действия любого из размещенных в системе жилищного строительства разрешений на строительство с указанием оснований принятия органом, уполномоченным на выдачу разрешений на строительство, такого решения и с размещением в системе жилищного строительства этого решения на позднее чем через 5 рабочих дней после принятия такого решения. Актуализация (обновление) размещенной в системе жилищного строительства информации осуществляется субъектами информации самостоятельно (без обращения к оператору) (п. 15 Правил).

В соответствии с п. 3 Правил субъекты информации размещают информацию в системе жилищного строительства одним из следующих способов: а) заполнение в своем личном кабинете (в случае если для субъекта информации Федеральным законом предусмотрено использование личного кабинета) разработанных оператором электронных форм (формуляров, шаблонов) документов и их подписание усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица субъекта информации, осуществившего ввод информации в систему жилищного строительства; б) передача в систему жилищного строительства информации (документов) в виде электронных файлов форматов .xml, .json, .docx, .xlsx, .txt, .mssql, .dump, .rar, .zip, .tar, .jpeg, .jpg, .png, .tiff, .pdf, .svg, .sig, сведения и (или) свойства которых позволяют определить размещенный в системе жилищного строительства документ, субъекта информации, разместившего его в системе жилищного строительства, а также должностное лицо субъекта информации, ответственное за размещение информации в системе жилищного строительства, и способы оперативной связи с таким лицом.

ООО «СЗ «МН Девелопмент» размещение необходимой информации в системе жилищного строительства осуществляет через личный кабинет путем заполнения электронных форм документов, разработанных оператором системы. Однако, на данный момент, оператором системы не определены электронные формы (формуляры, шаблоны) документов, для осуществления ввода застройщиком в систему жилищного строительства информации о недействительности разрешения на строительство по решению суда. На запрос ООО «СЗ «МН Девелопмент», направленный через личный кабинет в систему жилищного строительства оператору системы (запрос № 24550) с электронной почты (nash@domrf.ru), поступил ответ, что в данном случае необходимо уточнять информацию у КО (*контролирующего органа*).

На запрос ООО «СЗ «МН Девелопмент» (исх. № 2609/02 от 26.09.2019) Министерство строительства и архитектуры Ульяновской области (исх. № 73-ИОГВ-08-02/12212исх от 07.10.2019) сообщило, что у министерства отсутствует техническая возможность по внесению изменений в систему жилищного строительства информации о признании недействительным разрешения на строительство № 73-73-353-2018 от 25.05.2018. Кроме того, министерство ссылается на ч. 6.3 ст. 23.3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», в соответствии с которой сведения о прекращении разрешения на строительство, о внесении изменений в указанное разрешение на строительство подлежат размещению в системе федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

На запрос ООО «СЗ «МН Девелопмент» (исх. № 2609/03 от 26.09.2019) Управление архитектуры и градостроительства администрации города Ульяновска (исх. № 01-13/10657 от 31.10.2019) сообщило, что в ЕИСЖС отсутствует информация о наличии у администрации города Ульяновска технической возможности размещения информации, указанной в ч. 6.3 ст. 23.3 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

На запрос Ульяновского УФАС России Администрация г. Ульяновска (исх. № 8577-01 от 23.07.2019, вх. № 5018 от 24.07.2019) сообщила, что решение о прекращении действия разрешения на строительство № 73-73-353-2018 от 25.05.2018 администрацией не принималось. Указанное разрешение отменено решением суда, вследствие чего у администрации отсутствует обязанность по размещению указанной информации в ЕИСЖС.

Кроме того, в данный момент у ООО «СЗ «МН Девелопмент» отсутствуют заключенные договоры участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, Заволжский р-н, ул. Гусева, д. 3, ранее заключенные договоры расторгнуты в апреле 2019 года.

В силу п. 9 ст. 4 Федерального закона «О защите конкуренции» недобросовестная конкуренция - любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

В соответствии со ст. 14.2 Федерального закона «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение.

В данном случае действия ООО «СЗ «МН Девелопмент» по распространению (размещению) информации о реализации строительства многоквартирного дома в жилом комплексе (квартале) «Парк Ушакова» г. Ульяновска в Единой информационной системе жилищного строительства (<https://наш.дом.рф/>) без указания на прекращение действия разрешения на строительство № 73-73-353-2018 от 25.05.2018 не порождают акт недобросовестной конкуренции, поскольку распространение недостоверной (неполной) информации явилось следствием неурегулированности процедуры размещения указанной информации в системе.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 48 Федерального закона «О защите конкуренции» комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-3 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», комиссия

РЕШИЛА:

1. Прекратить рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства № 073/01/14.2-15741/2019 в отношении ООО «СЗ «МН Девелопмент», ОГРН 1127327002098, ИНН 7327064291, в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях.

2. Направить оператору Единой информационной системы жилищного строительства акционерному обществу «ДОМ.РФ» сведения о выявленных в ходе

рассмотрения дела № 073/01/14.2-15741/2019 обстоятельствах для их разрешения.

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

•

1. **Председатель комиссии** <...>

Члены комиссии: <...>