

ответчик: ООО «СоюзАГРО»

ул. Успенская, д. 5, пом. 16,
г. Красногорск,
Московская область, 143409

заявители: (по списку)

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ №08-21/31-17

Резолютивная часть решения оглашена 10 декабря 2018 г.

В полном объеме решение изготовлено 17 декабря 2018 г.

«10» декабря 2018 года
Москва

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее - Управление) по рассмотрению дел по признакам нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации (далее – Комиссия) в составе:

<...> – <...> Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее – Управление);

<...> – <...>;

<...> – <...> ,

рассмотрев дело № 08-21/31-17 в отношении ООО «СоюзАГРО» по признакам нарушения пунктов 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), выразившегося во введении в заблуждение в отношении площадей квартир, а также условий их приобретения в многоквартирном доме № 4 по строительному адресу: Московская

Также, в ходе рассмотрения дела ООО «СоюзАГРО» поданы ходатайства:

- об исключении из состава заявителей <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, как лиц, не имеющих отношения к рассматриваемому делу;

- об истребовании проектной документации на МКД и положительного заключения негосударственной экспертизы 2-1-1-0502-13 от 06.06.2013, выданного национальным объединением организаций экспертизы в строительстве «Московская негосударственная экспертиза строительных объектов» (ООО «Мосэксперт»).

Комиссия, рассмотрев ходатайство ООО «СоюзАГРО» об исключении из состава заявителей <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, как лиц, не имеющих отношения к рассматриваемому делу, приняла решение о его удовлетворении в части, а именно.

При подготовке заключения об обстоятельствах по делу, в отчете <...> была допущена опечатка, в место <...>, было указано <...>. Указанная опечатка устранена при подготовке решения. В связи с чем исключение <...> не представляется возможным. В отношении <...> (участника долевого строительства по корпусу № 5), <...>, <...> (выступающих в качестве представителей участников долевого строительства по корпусу № 4), а также <...> и <...> (участников долевого строительства по корпусу № 3) ходатайство подлежит удовлетворению.

В отношении ходатайства ООО «СоюзАГРО» об истребовании проектной документации на МКД и положительного заключения негосударственной экспертизы 2-1-1-0502-13 от 06.06.2013, выданного национальным объединением организаций экспертизы в строительстве «Московская негосударственная экспертиза строительных объектов» (ООО «Мосэксперт»), Комиссия приняла решение отказать в его удовлетворении, в связи с тем, что ООО «СоюзАГРО» имело возможность предпринять все необходимые меры для получения и предоставления в антимонопольный орган указанных документов.

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 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.

Пунктом 4 статьи 4 Закона о защите конкуренции установлено, что товарным рынком является сфера обращения товара (в том числе товара иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Комиссией установлено, что ООО «СоюзАГРО» (место нахождения: 143409, Московская область, г. Красногорск, ул. Успенская, д. 5, пом. 16) включено в Единый государственный реестр юридических лиц 06.10.2010, ИНН: 5024115384; ОГРН: 1105024006295.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, основным видом деятельности ООО «СоюзАГРО» является деятельность заказчика – застройщика, генерального подрядчика, идентифицированная кодом 71.12.2 ОКВЭД.

Согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности, утвержденному приказом Росстандарта от 31.01.2014 № 14-ст (далее - ОКВЭД), деятельность, идентифицированная кодом 71.12.2 включает в себя организацию реализации инвестиционного проекта (выполнение предпроектной подготовки, анализ возможностей участников инвестиционно-строительного процесса, планирование строительства, не включая проектные, изыскательские, научно-исследовательские, опытно-конструкторские, строительномонтажные, отделочные работы, сейсмические исследования и другие работы, связанные со строительством и ремонтом объектов производственного и непромышленного назначения). В задачи заказчика-застройщика может входить весь комплекс организационно-управленческих работ, обеспечивающих строительство «под ключ» (за счет переданных ему по договору с

инвестором денежных средств).

Осуществление ООО «СоюзАГРО» указанного вида деятельности подтверждается приобщенными к материалам дела документами, в том числе договорами участия в долевом строительстве, заключенными между Участниками долевого строительства и ООО «СоюзАГРО».

Также, деятельность ООО «СоюзАГРО» как застройщика подтверждается информацией, размещенной на сайтах в сети «Интернет» «<https://novoetushino.2wk.ru/>», «http://novoetushino.com/?utm_source=2wk.ru.», «ооосоюзагро.рф», «<https://fsk-lider.ru/offers/novoetushino/>».

Вместе с тем, лицензии на осуществление деятельности по строительству ООО «СоюзАГРО» не имеет. Для выполнения функции Заказчика, согласно проектной декларации, привлечено ООО «Лидер Девелопмент» (ОГРН: 1077746261174; ИНН: 7704633725).

Согласно проектной декларации функции Генподрядчика осуществляет ОАО «Монолитное Строительное Управление - 1» (ОГРН: 1037745000633; ИНН: 7745000111).

Согласно поступившим в Управление обращениям, выбор квартир Участниками долевого строительства осуществлялся между проектами застройщиков ООО «СоюзАГРО», ООО «Группа АБСОЛЮТ» (ОГРН: 1047796125332; ИНН: 7702516840) и ПАО «Группа компаний «ПИК» (ОГРН: 1027739137084; ИНН: 7713011336), реализуемыми в Красногорском муниципальном районе Московской области (в настоящее время - городской округ Красногорск Московской области; далее - городской округ Красногорск Московской области) и иных муниципальных образованиях Московской области.

Как следует из поступивших обращений, ряд граждан, в том числе участвующие в настоящем деле, ознакомившись с проектной декларацией, Разрешением на строительство, размещенным в сети «Интернет», рекламными буклетами, содержащими информацию о МКД, в том числе об их площади и стоимости, приняли решение о приобретении квартиры в МКД.

При принятии решения о приобретении жилья на тот момент потенциальные участники долевого строительства, руководствовались информацией, размещенной на официальном сайте застройщика в сети Интернет. При этом решающими факторами, определившими принятие указанными лицами решения о

приобретении жилья, являлись: территориальное расположение жилого комплекса, качественные характеристики квартир, их площадь, стоимость одного квадратного метра.

Указанные обстоятельства подтверждаются перепиской отдельных Участников долевого строительства с иными компаниями (застройщиками) по вопросу приобретения квартир.

В частности, Участник долевого строительства – <...> пояснила, что в процессе поиска квартиры ею был просмотрен ряд сайтов различных застройщиков (их строящихся проектов). В процессе заключения договора участия в долевом строительстве было установлено, что заключению самого договора об участии в долевом строительстве предшествует заключение договора бронирования квартиры. При этом важным обстоятельством является тот факт, что договор бронирования предполагал оплату услуг по бронированию квартиры.

<...> был забронирован объект – жилое помещение в многоквартирном доме, что подтверждается Договором об оказании услуг № Оф/ЗК/Бр/7-93 от 12.07.2015, заключенным между ООО «Группа АБСОЛЮТ» и <...>, Гарантийным письмом к договору № Оф/ЗК/Бр/7-93 от 12.07.2015.

Согласно пункту 3.1 Договора № Оф/ЗК/Бр/7-93 от 12.07.2015, <...> перечислила денежные средства в размере 50000 руб. 00 коп. (пятьдесят тысяч рублей 00 копеек) за бронирование объекта строительства.

После оплаты бронирования по договору № Оф/ЗК/Бр/7-93 от 12.07.2015, <...> заключила Договор № НТ-4/8-17-949-2/АН от 26.08.2015 с ООО «СоюзАГРО», так как предложение Ответчика являлось более выгодным чем предложение ООО «Группа АБСОЛЮТ».

Согласно позиции ООО «СоюзАГРО», разница в стоимости между объектами недвижимости, предлагаемыми ООО «СоюзАГРО» и ООО «Группа АБСОЛЮТ» заключается в том, что жилое помещение, забронированное <...> находилось во введенном многоквартирном доме.

Данный довод ООО «СоюзАГРО» Комиссией не принимается, в связи с тем, что при приобретении квартир заявитель исходил из стоимости объектов, а не из их статуса.

Согласно Единому государственному реестру юридических лиц, основным видом деятельности ООО «Группа АБСОЛЮТ» является покупка и продажа собственного недвижимого имущества

идентифицированная кодом 68.10. Согласно информации, на сайте в сети «Интернет», ООО «Группа АБСОЛЮТ» осуществляет продажу жилого недвижимого имущества на первичном рынке.

Конкурентные отношения между ООО «СоюзАГРО» и ООО «Группа АБСОЛЮТ» подтверждаются информацией, представленной на официальных сайтах строительных проектов указанных обществ, а также сведениями, предоставленными Участниками долевого строительства, относительно выбора при решении вопроса о заключении договора участия в долевом строительстве.

Согласно письму ПАО «Группа компаний «ПИК» (далее – ПАО «ГК ПИК»), Обществом также осуществляется деятельность по строительству многоквартирных домов на территории Красногорского городского округа, а именно ПАО «ГК ПИК» по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи деревни Путилково, реализуется проект «Микрорайон «Путилково».

Согласно Единому государственному реестру юридических лиц, основным видом деятельности ПАО «ГК ПИК» строительство жилых и нежилых зданий идентифицированная кодом 41.20 ОКВЭД.

Конкурентные отношения между ООО «СоюзАГРО» и ПАО «ГК ПИК» подтверждаются информацией, представленной на официальных сайтах строительных проектов указанных обществ, так и предоставленными заявителями сведениями относительно выбора при решении вопроса о заключении договора участия в долевом строительстве между, в том числе, жилыми комплексами ООО «СоюзАГРО» и ПАО «ГК ПИК».

Таким образом, ООО «СоюзАГРО», ООО «Группа АБСОЛЮТ» и ПАО «Группа компаний «ПИК» осуществляют деятельность на одном товарном рынке и в единых географических границах, в том числе посредством реализации объектов недвижимости на основании договоров долевого участия, и являются конкурентами.

Как следует из поступивших в антимонопольный орган обращений, выбор проектов застройщиков осуществлялся в границах Московской области, Красногорский городской округ.

Таким образом, географическими границами рынка является Московская область, Красногорский городской округ.

Согласно позиции ООО «СоюзАГРО», Общество и ООО «Группа АБСОЛЮТ» не являются конкурентами, так как осуществляют отличающуюся деятельность.

Комиссия отклоняет данный довод, в связи с тем, что при осуществлении деятельности ООО «СоюзАГРО» и ООО «Группа АБСОЛЮТ» заключают договоры участия в долевом строительстве, следовательно, осуществляют деятельность на одном товарном рынке.

Подтверждением конкурентных отношений между ООО «СоюзАГРО» и ООО «Группа АБСОЛЮТ» является осуществление ими комплекса сделок, связанных с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства объекта, включая поиск потенциальных покупателей, желающих приобрести право на жилое помещение в многоквартирном доме.

Таким образом, Комиссия считает возможным считать Договор об оказании услуг № Оф/ЗК/Бр/7-93 от 12.07.2015 подтверждением нахождения ООО «СоюзАГРО» и ООО «Группа АБСОЛЮТ» на одном товарном рынке.

Согласно статье 10.bis парижской конвенции по охране промышленной собственности, актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

Согласно пункту 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции, 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 являются недобросовестной конкуренцией.

В соответствии с пунктами 2, 4 статьи 14.2 Закона 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, а также в отношении условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара.

Из поступивших в антимонопольный орган обращений и представленных документов следует, что МКД представляет собой 17-22-х этажный 12-секционный многоквартирный жилой дом.

Постановлением Администрации Красногорского муниципального района Московской области от 26.01.2016 № 123/1 МКД присвоен адрес: 143441, Московская область, городской округ Красногорск, деревня Путилково, Новотушинская улица, 4.

Согласно проектной декларации МКД состоит из 1315 квартир, в том числе 760 однокомнатных квартир общей площадью каждая от 39,70 кв.м. до 54,88 кв.м., 360 двухкомнатных квартир общей площадью каждая от 59,12 кв.м. до 65,26 кв.м., 195 трехкомнатных квартир общей площадью каждая от 76,76 кв.м. до 96,34 кв.м.

В соответствии с Разрешением на строительство, МКД состоит из 1315 квартир разной планировки, общая площадь жилого дома составляет 104660,00 кв.м., в том числе общая площадь квартир составляет 70810,0 кв.м.

Согласно части 1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю земельного участка, а также раздела проектной документации «Смета на капитальный ремонт объекта капитального строительства» при проведении капитального ремонта объекта капитального строительства в случаях, предусмотренных частью 12.2 указанной статьи.

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.

Состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, определен частью 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Согласно части 15 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проектная документация утверждается застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором. 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.

Согласно пункту 4 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2018 № 87, в целях реализации в процессе строительства архитектурных, технических и технологических решений, содержащихся в проектной документации на объект капитального строительства, разрабатывается рабочая документация, состоящая из документов в текстовой форме, рабочих чертежей, спецификации оборудования и изделий.

Согласно письму Министерства регионального развития Российской Федерации от 27.03.2012 № 6832-ДШ/08 «О необходимости получения свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, при подготовке рабочей документации», рабочая документация должна соответствовать проектной документации. Объем, состав и содержание рабочей документации должны определяться заказчиком (застройщиком) в зависимости от степени детализации решений, содержащихся в проектной документации, и указываются в задании на проектирование.

В соответствии с частью 7 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Согласно письму Министерства строительного комплекса Московской области, изменения в проектную документацию МКД не вносились.

Письменные объяснения о возможном отличии проектной и рабочей документации, несоответствии площадей квартир в проектной и

рабочей документации в материалах дела отсутствуют.

Управлением был направлен запрос информации (исх. № 08/ДЮ/7994 от 14.08.2018), в пункте 5 которого были запрошены письменные объяснения относительно уменьшения (занижения) площади квартир МКД на этапе заключения договоров участия в долевом строительстве (с приложением подтверждающих документов). В ответе на указанный запрос информации, ООО «СоюзАГРО» указало, что площади квартир, согласованные в договорах, указаны застройщиком на основании проектной документации. Вместе с тем, подтверждающих документов ООО «СоюзАГРО» не представлено.

Учитывая изложенное, Управление исходит из соответствия сведений, указанных в рабочей документации сведениям, указанным в проектной документации (далее – рабочая документация МКД, документация на МКД).

Согласно рабочей документации МКД состоит из 1315 квартир разной планировки общей площадью 75107,7 кв.м. Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас (с коэффициентом) составляет 75107,7 кв.м. Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) составляет 70810,0 кв.м. Площадь жилого здания по Своду правил 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» (сумма площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен) составляет 105173,4 кв.м.

В Разрешении на ввод в эксплуатацию МКД (RU 50-10-3838-2016 от 13.01.2016) указано:

- общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас (с коэффициентом): по проекту – 75107,7 кв.м., фактически 75116,4 кв.м.;
- общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)» указано: по проекту – 70810,00 кв.м. фактически – 71116,5 кв.м.
- общая площадь (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас): по проекту – 104660, фактически – 101154,2.

Следовательно, общая площадь МКД изменилась в меньшую сторону на 3 505,8 кв.м. Вместе с тем стоит отметить, что сумма площадей общей площади квартир (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас), площади помещений технического и инженерного назначения, площади помещений общего пользования, площади встроенно-пристроенных помещений по проекту составляет 100669,9

кв.м., когда как общая площадь по проекту заявлена 104660 кв.м (согласно разрешения на ввод в эксплуатацию на МКД).

Получив разрешения на ввод МКД в эксплуатацию, ООО «СоюзАГРО» направило Участникам долевого строительства уведомления о приеме квартиры и необходимости проведения взаиморасчетов с участниками долевого строительства в связи с увеличением площадей квартир.

Согласно направленным уведомлениям, площади квартир Участников долевого строительства увеличились на 2,27 - 6,51 кв.м.

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, застройщик - хозяйственное общество:

- которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;
- которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает 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;

- наименование которого содержит слова «специализированный застройщик».

Согласно части 1 статьи 3 Закона о 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 настоящим Федеральным законом и 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 Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства» либо подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

Таким образом, для осуществления возможности привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства МКД ООО «СоюзАГРО» необходимо обладать правом на земельный участок, получить разрешение на строительство, разместить и (или) представить проектную документацию.

Согласно содержащимся в материалах дела документам и сведениям, в том числе проектной декларации, ООО «СоюзАГРО» осуществляет строительство МКД на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности, кадастровый номер 50:11:0020410:0021, категория земель: земли населённых пунктов, вид разрешенного использования: для строительства жилого комплекса и объектов инфраструктуры.

Согласно части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

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 указанной статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом 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 (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, 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 указанным Кодексом.

ООО «СоюзАГРО» было оформлено разрешение на строительство № RU50505302-099/13-12 выданное Администрацией сельского поселения Отраденское Красногорского муниципального района Московской области.

В соответствии с частью 1 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3 и 3.1 указанной статьи. Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в соответствии с настоящей статьей в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для

подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

В силу части 4 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве, застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве, по договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно части 3 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве, договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено указанным законом.

При приобретении квартир в МКД между ООО «СоюзАГРО» и Участниками долевого строительства были заключены договоры участия в долевом строительстве, форма которых является типовой (далее - Договор).

Согласно пункту 1.4.1 Договора участник гарантирует застройщику (ООО «СоюзАГРО»), что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить договор на крайне невыгодных условиях и данный договор не является для него кабальной сделкой.

Согласно пункту 2.2 Договора, стороны договора пришли к соглашению не признавать любое расхождение проектной и фактической площади существенными изменениями объекта долевого строительства.

Согласно пункту 4.6 Договора, цена Договора подлежит уточнению после получения разрешения на ввод МКД в эксплуатацию и уточнения

площади объекта.

Согласно пункту 4.6 Договора стороны обязаны произвести между собой расчет, в частности доплатить или возратить сумму разницы в площади между площадью объекта, установленной по обмерам организации, осуществлявшей техническую инвентаризацию МКД и общей проектной площадью объекта.

Так, ряд граждан, в том числе обратившиеся в антимонопольный орган, ознакомившись с информацией, размещенной ООО «СоюзАГРО» в сети Интернет, а также с информацией, содержащейся в рекламных буклетах о квартирах в строящемся жилом комплексе, информацией представленной застройщиком лично при заключении договоров, приняли решение о приобретении жилья в названном жилом комплексе.

Как например, между ООО «СоюзАГРО» и <...>, <...> был заключен договор об участии в долевом строительстве № НТ-4/7-9-791-3/АН/ от 29.09.2015. Объектом участия являлась трёхкомнатная квартира № <...> на <...> этаже <...> секции МКД, площадью 77,07 кв.м.

Согласно документации на МКД, на <...> этаже <...> секции расположена одна трехкомнатная квартира, имеющая площадь 82,32 кв.м. Планировка объекта, указанная в договоре, соответствует планировке этого же объекта, указанного в документации на МКД.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, по результатам замеров квартиры № <...>, ООО «СоюзАГРО» направило уведомление об увеличении площади объекта на 5,27 кв.м и фактическая площадь составила 82,30 кв.м.

Между ООО «СоюзАГРО» и <...> был заключен договор об участии в долевом строительстве НТ-4/6-13-677-2/АН от 28.09.2015. Объектом участия являлась двухкомнатная квартира № <...> на <...> этаже <...> секции МКД, площадью 64,33 кв.м.

Согласно документации на МКД, на <...> этаже <...> секции расположены две двухкомнатные квартиры, имеющие площадь 68,72 кв.м. Планировка объекта, указанная в договоре, соответствует планировке этого же объекта, указанного в документации на МКД.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, по результатам замеров квартиры № <...>, ООО «СоюзАГРО» направило уведомление о увеличении площади объекта на 4,47 кв.м и фактическая площадь составила 68,80 кв.м.

Между ООО «СоюзАГРО» и <...>, <...> был заключен договор об участии в долевом строительстве НТ-4/8-17-949-2/АН от 26.08.2015. Объектом участия являлась двухкомнатная квартира № <...> на <...> этаже <...> секции МКД, площадью 64,33 кв.м.,

Согласно документации на МКД, на <...> этаже <...> секции расположены две двухкомнатные квартиры, имеющие площадь 68,77 кв.м., 66,19 кв.м. Планировка объекта, указанная в договоре, соответствует планировке объекта, указанного в документации на МКД имеющего площадь 68,77 кв.м.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, по результатам замеров квартиры № <...>, ООО «СоюзАГРО» направило уведомление о увеличении площади объекта на 4,57 кв.м. и фактическая площадь составила 68,90 кв.м.

Между ООО «СоюзАГРО» и <...> был заключен договор об участии в долевом строительстве НТ-4/10-8-1111-1/АН от 23.12.2014. Объектом участия являлась однокомнатная квартира № <...> на <...> этаже <...> секции МКД, площадью 39,88 кв.м.

Согласно документации на МКД, на <...> этаже <...> секции расположены однокомнатные квартиры, имеющие площадь 46,00 кв.м., 42,20 кв.м. Планировка объекта, указанная в договоре, соответствует планировке объекта, указанного в документации на МКД имеющего площадь 42,20 кв.м.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, по результатам замеров квартиры № <...>, ООО «СоюзАГРО» направило уведомление о увеличении площади объекта на 2,32 кв.м и фактическая площадь составила 42,20 кв.м.

Между ООО «СоюзАГРО» и <...> был заключен договор об участии в долевом строительстве НТ-4/10-13-1134-2/АН от 29.09.2015. Объектом участия являлась двухкомнатная квартира № <...> на <...> этаже <...> секции МКД, площадью 65,04 кв.м.

Согласно проектной документации, на <...> этаже <...> секции расположены двухкомнатная квартира, имеющие площадь 68,78 кв.м. Планировка объекта, указанная в договоре, соответствует планировке этого же объекта, указанного в Проектной документации.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, по результатам замеров квартиры № <...>, ООО «СоюзАГРО» направило уведомление о увеличении площади объекта на 3,76 кв.м и фактическая площадь составила 68,8 кв.м.

Между ООО «СоюзАГРО» и <...> был заключен договор об участии в долевом строительстве НТ-4/2-15-141-3/АН от 16.07.2014. Объектом участия являлась трехкомнатная квартира № <...> на <...> этаже <...> секции МКД, площадью 95,99 кв.м.

Согласно документации на МКД, на <...> этаже <...> секции расположены две трехкомнатные квартиры, имеющие площадь 102,72 кв.м, 101,30 кв.м. Планировка объекта, указанная в договоре, соответствует планировке объекта, указанного в документации на МКД, имеющего площадь 102,72 кв.м.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, по результатам замеров квартиры № <...>, ООО «СоюзАГРО» направило уведомление о увеличении площади объекта на 6,51 кв.м и фактическая площадь составила 102,5 кв.м.

Между ООО «СоюзАГРО» и <...> был заключен договор об участии в долевом строительстве НТ-4/12-4-1246-2/АН от 29.09.2015. Объектом участия являлась двухкомнатная квартира № <...> на <...> этаже <...> секции МКД, площадью 65,04 кв.м.

Согласно документации на МКД, на <...> этаже <...> секции расположена одна двухкомнатная квартира, имеющие площадь 68,91. Планировка объекта, указанная в договоре, соответствует планировке этого же объекта, указанного в документации на МКД.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, по результатам замеров квартиры № <...>, ООО «СоюзАГРО» направило уведомление о увеличении площади объекта на 3,85 кв.м. и фактическая площадь составила 69,00 кв.м.

Между ООО «СоюзАГРО» и <...> был заключен договор об участии в долевом строительстве НТ-4/4-18-383-1/АН от 19.05.2014. Объектом участия являлась однокомнатная квартира № <...> на <...> этаже <...> секции МКД, площадью 39,93 кв.м.

Согласно документации на МКД, на <...> этаже <...> секции расположены однокомнатные квартиры, имеющие площадь 42,20 кв.м., 41,78 кв.м., 43,16 кв. м, Планировка объекта, указанная в договоре, соответствует планировке объекта, указанного в документации на МКД, имеющего площадь 42,20 кв.м.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, по результатам замеров квартиры № <...>, ООО «СоюзАГРО» направило уведомление о увеличении площади объекта на 2,27 кв.м. и фактическая площадь составила 42,20 кв.м.

Между ООО «СоюзАГРО» и <...> был заключен договор об участии в долевом строительстве НТ-4/5-15-526-1/АН от 23.10.2014. Объектом участия являлась однокомнатная квартира № <...> на <...> этаже <...> секции МКД, площадью 39,93 кв.м.

Согласно документации на МКД, на <...> этаже <...> секции расположены однокомнатные квартиры, имеющие площадь 42,20 кв.м., 41,78 кв.м., 43,16 кв. м, Планировка объекта, указанная в договоре, соответствует планировке объекта, указанного в документации на МКД, имеющего площадь 42,20 кв.м.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, по результатам замеров квартиры № <...>, ООО «СоюзАГРО» направило уведомление о увеличении площади объекта на 2,27 кв.м. и фактическая площадь составила 42,20 кв.м.

Между ООО «СоюзАГРО» и <...> был заключен договор об участии в долевом строительстве НТ-4/8-13-923-1/АН от 02.12.2014. Объектом участия являлась однокомнатная квартира № <...> на <...> этаже <...> секции МКД, площадью 39,93 кв.м.

Согласно документации на МКД, квартира на <...> этаже <...> секции расположены две однокомнатные квартиры, имеющие площадь 42,20 кв.м. Планировка объекта, указанная в договоре, соответствует планировке объекта, указанного в документации на МКД.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, по результатам замеров квартиры № <...>, ООО «СоюзАГРО» направило уведомление о увеличении площади объекта на 2,27 кв.м. и фактическая площадь составила 42,20 кв.м.

Между ООО «СоюзАГРО» и <...> был заключен договор об участии в долевом строительстве НТ-4/8-19-958-2/АН от 23.12.2015. Объектом участия являлась двухкомнатная квартира № <...> на <...> этаже <...> секции МКД, площадью 62,58 кв.м.

Согласно документации на МКД, разработанной и утвержденной 30.04.2014, квартира на <...> этаже <...> секции расположены две двухкомнатные квартиры, имеющие площадь 68,77 кв.м., 66,19 кв.м. Планировка объекта, указанная в договоре, соответствует планировке объекта, указанного в документации на МКД, имеющего площадь 66,19 кв.м.

После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, по результатам замеров квартиры № <...>, ООО «СоюзАГРО» направило уведомление о увеличении площади объекта на 3,52 кв.м. и

фактическая площадь составила 66,10 кв.м.

Приведенные примеры договоров об участии в долевом строительстве, также как и договоры заключенные с иными участниками долевого строительства, заключенные после 16.07.2014, то есть позже даты разработки и утверждения документации на МКД, свидетельствуют о намеренном введение участников долевого строительства в заблуждения относительно фактических параметров приобретаемых ими квартир, а также о недобросовестных действиях ООО «СоюзАГРО» по занижению площади объектов.

В соответствии с частью 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве договор должен содержать определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее - основные характеристики жилого или нежилого помещения).

Согласно части 4.1 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве, условия договора, предусмотренные частью 4 указанной статьи, должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор,

заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор.

Таким образом, из представленных Заявителями документов усматривается занижение площади указанной в договоре участия в долевом строительстве относительно документации на МКД. Из обстоятельств дела усматривается, что при заключении договора долевого участия ООО «СоюзАГРО» указывал площадь объекта, подлежащего передаче меньше, чем указана в документации на МКД. Данная закономерность свидетельствует об отсутствии технической ошибки при заключении договоров и свидетельствует об умышленном поведении ООО «СоюзАГРО».

Из части 1 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве следует, что в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

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

Таким образом, условия пункта 4.6 Договора участия в долевом строительстве соответствуют требованиями законодательства Российской Федерации.

Возможность установления в договоре об участии в долевом строительстве условия о возможности изменения цены договора также согласуется с положениями статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации о свободе договора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 и статьей 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора, граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Согласно пункту 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Согласно пункту 1 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

В пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и её пределах» указано, что в случаях, если норма не содержит явно выраженного запрета на установление соглашением сторон условия договора, отличного от предусмотренного в ней, и отсутствуют критерии императивности, указанные в пункте 3 указанного постановления, она должна рассматриваться как диспозитивная. Согласно пункту 3 указанного постановления Пленума при отсутствии в норме, регулирующей права и обязанности по договору, явно выраженного запрета установить иное, она является императивной, если исходя из целей законодательного регулирования это необходимо для защиты особо значимых охраняемых законом интересов (интересов слабой стороны договора, третьих лиц, публичных интересов и т. д.), недопущения грубого нарушения баланса интересов сторон либо императивность нормы вытекает из существа законодательного регулирования данного вида договора.

Согласно правовой позиции Коллегии Верховного Суда Российской Федерации по экономическим спорам, выраженной в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 14.06.2016 № 308-ЭС-1443, регулятивная функция частного права направлена на поддержание и охрану тех отношений, которые были установлены самоопределяющимися субъектами своей волей и в своем интересе (пункт 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Исходя из такого понимания нормативного смысла гражданского законодательства должно осуществляться и толкование составляющих его содержание правовых предписаний.

Договорная (как правило) природа отношений поручительства и залога требует от правоприменительной практики такой интерпретации положений закона, которая бы обеспечивала сохранение баланса экономических интересов сторон договора исходя из распределенных ими юридических прав и обязанностей на момент достижения соглашения.

Тем самым, при толковании и применении нормы закона необходимо исходить из того, что добросовестный застройщик, вступая в обязательственные правоотношения с участниками долевого строительства, вправе получить то, на что был вправе рассчитывать на момент заключения договора и не должен нести какие-либо потери или иным образом поставлен в менее выгодное положение в зависимости от обстоятельств, от него независящих и не обусловленных его волей.

При заключении Договоров об участии в долевом строительстве Участники (Заявители/Заинтересованные лица) были уведомлены о содержащемся в договорах условии об изменении цены договора и в полном объеме согласились с таким условием, не выразив каких-либо сомнений относительно его условий. В частности, согласно пункту 1.4.1 Договора участник гарантирует застройщику (ООО «СоюзАГРО»), что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие его заключить договор на крайне невыгодных условиях и данный договор не является для него кабальной сделкой.

Протоколов разногласий к Договорам об участии в долевом строительстве участниками составлено не было, доказательств обратного в материалы дела не представлено.

Таким образом, Застройщик, с одной стороны, и участники долевого строительства, с другой стороны, действуя своей волей и в своем интересе, будучи свободными в установлении прав и обязанностей на основе договора, действуя в рамках принципа свободы договора согласовали условия договоров об участии в долевом строительстве.

При заключении договоров об участии в долевом строительстве и принятии участниками долевого строительства условий Застройщика общие принципы гражданского законодательства, равенства сторон и свободы договора соблюдены.

В соответствии с правовой позицией, выраженной Конституционным судом Российской Федерации в определении от 20 марта 2014 г. № 611-О, несогласие граждан с условиями, предусматривающими возможность изменения площади объекта долевого строительства и соответствующего изменения цены договора, не может являться поводом для оспаривания положений закона в Конституционном суде, ибо требует изменений закона, тогда как действующий закон никаких ограничений в данной части не содержит: «Часть 2 статьи 5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Федерации» направлена - с учетом особенностей регулируемых отношений - на достижение баланса интересов сторон договора участия в долевом строительстве, а следовательно, сама по себе не может расцениваться как нарушающая конституционные права участника долевого строительства.

Таким образом, Комиссия не оспаривает законность внесения в положения Договора условия о возможности изменения цены договора вследствие объективных факторов, так как это направлено на защиту прав как застройщика, так и участника долевого строительства.

Также Комиссией не оспаривается преюдициальное значение решений судов общей юрисдикции о взыскании с участников долевого строительства денежных средств вследствие изменения площади передаваемого объекта долевого строительства.

Однако, Управлением рассматривается вопрос введения участников долевого строительства в заблуждение, а не вопрос законности установления в договоре тех или иных условий, так как разрешение гражданско-правовых споров не входит в компетенцию антимонопольного органа.

Вместе с тем, в настоящем деле, Комиссией не установлено объективных причин изменения площадей квартир по отношению к проектным в столь значительных объемах (в том числе в контексте их денежной стоимости). ООО «СоюзАГРО», 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.

Комиссия считает, исходя из положений статьи 157 Гражданского кодекса Российской Федерации, что не любое изменение площади объекта недвижимости может привести к изменению стоимости приобретаемых квартир, а исключительно такое, которое возникло в период постройки МКД, вызвано производственной необходимостью, не могло быть известно сторонам договора участия в долевом строительстве.

ООО «СоюзАГРО», являясь профессиональным участником рынка, не могло не знать о увеличении площади квартир, так как при

строительстве использовалась Рабочая документация, а согласно письму Главного управления государственного строительного надзора Московской области (вх. № 11597 от 24.04.2018), рабочая документация является обязательным и неотъемлемым документом при возведении объекта капитального строительства.

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», 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 не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

Также, не могут быть приняты во внимание решения судов общей юрисдикции по гражданским делам, приобщенные к материалам настоящего дела, так как не имеющее преюдициального значения для рассматриваемого в настоящем случае дела.

Целью рассмотрения антимонопольного дела является устранения с товарного рынка факторов, неблагоприятно влияющих на здоровое развитие конкурентных отношений. Данная функция антимонопольного органа носит публично правовой характер и направлена на соблюдение баланса интересов всех участников таких отношений, будь то субъекты-конкуренты, их контрагенты либо потребители. Предположение о том, что процесс рассмотрения антимонопольного дела носит обвинительный уклон и направлено на защиту исключительно интересов заявителя является необоснованным и полностью противоречащим самой сути существования антимонопольного органа.

Вышеизложенный довод подтверждается, в том числе, позицией Высшего арбитражного суда, изложенной в пункте 5 постановления

Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.06.2008 № 30 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением арбитражными судами антимонопольного законодательства», согласно которой, антимонопольный орган не вправе в рамках своей компетенции разрешать гражданско-правовые споры хозяйствующих субъектов, он не полномочен защищать субъективные гражданские права потерпевшего от нарушения. Однако, Закон о защите конкуренции формулирует требования для хозяйствующих субъектов при их вступлении в гражданско-правовые отношения с другими участниками гражданского оборота.

Вместе с тем, 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 письма ФАС России № ИА/74666/15 от 24.12.2015 «введение в заблуждение является следствием распространения не негативной информации, как в дискредитации, а позитивной, и ее содержание касается деятельности самого распространителя и (или) его товара. Однако, как в том, так и в рассматриваемом случае, распространяемая информация для признания действий актом недобросовестной конкуренции должна не соответствовать действительности».

Из материалов дела и представленных документов следует, что площади подлежащих передаче конкретных объектов долевого строительства увеличилась в связи с тем, что в договорах долевого участия была указана площадь, отличающаяся в меньшую сторону от площади в документации на МКД.

Причины увеличения фактической площади конкретных объектов долевого строительства относительно площади объектов в документации на МКД Комиссией не установлены. ООО «СоюзАГРО» не представило объяснений изменения фактической площади конкретных объектов долевого строительства относительно площади объектов в документации на МКД.

Комиссия, рассмотрев приложения к Изученным договорам установила, что приложение № 1 к договору участия в долевом строительстве содержит план объекта долевого строительства.

Также, Комиссией проведен сравнительный анализ площадей, подлежащих передаче конкретных объектов долевого строительства, указанных в договорах с площадями, указанными в документации на МКД, в результате которого установлено, что площадь объектов, указанная в договорах, не соответствует документации на МКД.

При этом, анализ и сопоставление площадей с учетом уведомлений ООО «СоюзАГРО» об увеличении площадей квартир, подлежащих передаче Участникам долевого строительства показал, что объекты долевого строительства созданы (построены) в соответствии с рабочей документацией МКД.

Таким образом, при заключении договоров на участие в долевом строительстве Застройщик сознательно ввел покупателей в заблуждение относительно реальной площади квартир (в меньшую сторону).

ООО «СоюзАГРО» изначально обладая информацией о реальных размерах квартир (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.

В связи с наличием в действиях ООО «СоюзАГРО» признаков нарушения антимонопольного законодательства, в его адрес было вынесено Предупреждение № 08-21/ПР15-17 от 24.04.2017 (исх. № 08/ИВ/5531 от 25.04.2017) о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, а именно совершить следующие действия: вернуть участникам долевого строительства разницу между первоначальной стоимостью квартир (согласно договору участия в долевом строительстве) и уточненной стоимостью квартир после завершения строительства в случае, если такая разница была оплачена (далее – Предупреждение).

Предупреждение получено ООО «СоюзАГРО» 05.05.2017, что подтверждается отчетом об отслеживании отправления (почтовый идентификатор: 12571208981330).

Срок исполнения Предупреждения истек 05.06.2017.

ООО «СоюзАГРО» в порядке, предусмотренном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса подало заявление об оспаривании Предупреждения.

Решением арбитражного суда города Москвы от 15.11.2017 по делу № А40-135889/2017-84-1209, Предупреждение признано законным и обоснованным.

Арбитражный суд Московского округа постановил решение Арбитражного суда города Москвы от 15.11.2017 и постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.02.2018 по делу № А40-135889/2017 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Таким образом, арбитражным судом подтверждён факт наличия признаков нарушения ООО «СоюзАГРО» антимонопольного законодательства.

Также арбитражным судом города Москвы установлено, что указанная документация на МКД, на основании которой возводилось строительство, позволяет с точностью определить проектные площади каждой из 1315 квартир дома по состоянию на 30.04.2014 г. Таким образом, в период после 30.04.2014 г., застройщик ООО «СоюзАГРО» знал конкретные проектные площади квартир. Данный вывод отражен в Решении арбитражного суда города Москвы от 15.11.2017 по делу № А40-135889/2017-84-1209.

В связи с неисполнением ООО «СоюзАГРО» Предупреждения, в соответствии с частью 12 статьи 44 Закона о защите конкуренции возбуждено дело № 08-21/31-17 по признакам нарушения ООО «СоюзАГРО» пунктов 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции.

Определением о назначении дела к рассмотрению (исх. № 08/ДЮ/11384 от 08.06.2017), рассмотрение дела назначено на 31.06.2017, у ООО «СоюзАГРО» были затребована письменная правовая позиция по вопросу увеличения площадей квартир Жилого комплекса с приложением обоснований и подтверждающих документов. Ответчиком не представлено объективных пояснений увеличения фактической площади объектов строительства в сравнении с проектной площадью.

Определением о приостановлении рассмотрения дела (исх. № 08/ДЮ/411 от 25.01.2018) рассмотрение дела приостановлено до вступления в законную силу решения арбитражного суда Московского округа по делу № А40-135889/2017. Как указано выше, Решением арбитражного суда Московского округа по делу № А40-135889/2017 выдача Предупреждения признана законной и обоснованной.

Определением о возобновлении рассмотрения дела № 08-21/31-17

(исх. № ДС/7534/18 от 31.10.2018) рассмотрение дела возобновлено. На дату возобновления дела № 08-21/31-17 Ответчиком не представлено объективных пояснений увеличения площади фактической объектов строительства в сравнении с проектной площадью. Также из поведения Ответчика явствует уклонение от рассмотрения указанного дела, так как Управлением неоднократно направлялись процессуальные документы, а также телеграммы, содержащие сведения о дате, времени и месте рассмотрения дела. Данные сообщения по юридическому адресу ООО «СоюзАГРО» не получает.

В соответствии со сведениями ЕГРЮЛ адресом (местом нахождения) ООО «СоюзАГРО» является: 143409, Московская область, г. Красногорск, ул. Успенская, д. 5, пом. 16. Указанная информация также подтверждается информацией, размещённой на официальном сайте Федеральной налоговой службы www.nalog.ru.

Согласно абзацу 3 пункта 24.1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 02.06.2004 № 10 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях» не могут считаться не извещенными лица, отказавшиеся от получения направленных материалов или не явившиеся за их получением, несмотря на почтовое уведомление.

В силу части 3 статьи 54 Гражданского Кодекса Российской Федерации в едином государственном реестре юридических лиц должен быть указан адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица. Юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений (статья 165.1), доставленных по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, считаются полученными юридическим лицом, даже если оно не находится по указанному адресу.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 165.1 Гражданского Кодекса Российской Федерации, сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Согласно сведениям Министерства строительства комплекса Московской области, в проектную документацию на МКД изменения не

вносились, нарушений градостроительного законодательства застройщиком не выявлено.

Согласно письму Министерства строительного комплекса Московской области (вх. № 24983 от 11.09.2018) переписка по вопросу внесения изменений в проект МКД в Министерстве отсутствует.

Для решения вопроса о нарушении хозяйствующим субъектом антимонопольного законодательства необходимо, чтобы действия указанного субъекта содержали все необходимые признаки недобросовестной конкуренции, а именно:

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

Комиссией установлено, что ООО «СоюзАГРО» является хозяйствующим субъектом-конкурентом ПАО «Группа компаний «ПИК» и ООО «Группа АБСОЛЮТ» в единых продуктовых границах товарного рынка.

Согласно документам и сведениям, представленным Участниками долевого строительства, при приобретении ими квартир, они руководствовались в том числе ценой объекта недвижимости.

Как установлено Комиссией, цены на квартиры в МКД были в среднем меньше цен на квартиры в проекте ПАО «Группа компаний «ПИК», ООО «Группа АБСОЛЮТ».

Установление цены меньшей, чем у конкурента является действием, направленным на получение преимущества в предпринимательской деятельности, исходя из понимания обычной хозяйственной деятельности хозяйствующего субъекта.

Непосредственным преимуществом, получаемым Застройщиком 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, площадь квартиры, стоимость, расположение

дома и предпочли указанный МКД другим вариантам, имея недостоверную (неполную) информацию о строящемся объекте.

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

Таким образом, действия ООО «СоюзАГРО» были направлены на получение преимущества в предпринимательской деятельности.

Установление в договоре участия в долевом строительстве площади объекта подлежащего передаче меньшей, чем площадь данного объекта в документации на МКД нарушает требования пункта 1 части 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве. Согласно Договору, стоимость квартиры определяется как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства, в связи с чем ценовое преимущество ООО «СоюзАГРО» было обусловлено занижением площади квартиры в договоре участия в долевом строительстве.

Таким образом, действия ООО «СоюзАГРО» были направлены на получение преимущества в предпринимательской деятельности противоречат положениям действующего законодательства.

ООО «СоюзАГРО» не понесло дополнительных непредусмотренных затрат на строительство объекта, так как МКД полностью соответствуют документации МКД, в том числе ее рабочей части (рабочей документации), а, следовательно, расходы на их строительство (в частности строительные материалы, сроки и т.д.) были заранее определены. Застройщик не представил подтверждения изменения проекта МКД, что также свидетельствует об отсутствии дополнительных непредвиденных затрат на строительство МКД.

Таким образом, указание ООО «СоюзАГРО» действительной стоимости объекта, подлежащего передаче по договору долевого участия, поставило бы Ответчика, ПАО «Группа компаний «ПИК» и ООО «Группа АБСОЛЮТ» в равные конкурентные условия. В действительности, указание меньших цен сделало проект ООО «СоюзАГРО» более привлекательным, из-за чего ПАО «Группа компаний «ПИК» и ООО «Группа АБСОЛЮТ» получили и (или) могли получить убытки.

Таким образом, в действиях Застройщик содержатся все необходимые признаки квалификации нарушения по пунктам 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции, выразившегося во введении в заблуждение в отношении площадей квартир, а также их стоимости в МКД.

Учитывая изложенное, Комиссия Московского областного УФАС России по рассмотрению дела № 08-21/31-17 о нарушении антимонопольного законодательства, учитывая совокупность доказательств, приобщенных к материалам дела, приходит к выводу о необходимости квалифицировать действия ООО «СоюзАГРО» как нарушающие требования части 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ООО «СоюзАГРО» нарушение частей 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося во введении в заблуждение участников долевого строительства МКД в отношении площадей квартир, а также условий их приобретения в многоквартирном доме № 4 по строительному адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи деревни Путилково, земельный участок с кадастровым номером: 50:11:0020410:0021.
2. Выдать ООО «СоюзАГРО» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение изготовлено в полном объеме 17 декабря 2018 г.

Решение может быть обжаловано в суд в порядке, предусмотренном ст. 19.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Федерации.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>