

РЕШЕНИЕ

по делу № 338-14к/30к о нарушении антимонопольного законодательства
«09» декабря 2013 года город Воронеж

Резолютивная часть решения объявлена 25 ноября 2013 года

Решение в полном объеме изготовлено 09 декабря 2013 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Воронежской области (далее - Воронежское УФАС России) по рассмотрению дел о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии - <...>;

члены Комиссии: <...> ,

рассмотрев дело № 338-14к/30к по признакам нарушения Обществом с ограниченной ответственностью «Инстеп» (ИНН 3665047879) (далее – ООО «Инстеп») пункта 1 части 1 статьи 14 ФЗ от 26.07.2006 № 135 «О защите конкуренции» (далее ФЗ «О защите конкуренции»),

в присутствии:

представителя ООО «Инстеп»: <...> (далее представитель ООО «Инстеп»),

представителя ОАО «ДСК»: <...> ,

представителя Воронежский Филиал ОАО «Сбербанк России»: <...> (далее – представитель ОАО «Сбербанк России»), **установила:**

21.06.2013 г. в Воронежское УФАС России поступило заявление (вх. № 01-11/955) Открытого Акционерного Общества «Домостроительный Комбинат» (ИНН 3665005205) (далее – ОАО «ДСК») в отношении ООО «Инстеп» по признакам нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации.

В своем заявлении ОАО «ДСК» указывает, что ООО «Инстеп» распространило ложную информацию о деятельности ОАО «ДСК», связанную со строительством объектов недвижимости в городе Воронеже, а именно, по мнению ОАО «ДСК», аналитический материал «индекс Инстепа за май 2013 года», размещенный на Интернет сайте по адресу <http://instep36.ru>, содержит ложную информацию о цене квартир в домах, возводимых Заявителем, а также о возможности приобретения указанных объектов недвижимости с использованием специальных программ ипотечного кредитования.

В соответствии с Приказом Воронежского УФАС России № 135 от 23.08.2013 г. в отношении ООО «Инстеп» возбуждено дело № 338-14к/30к по признакам нарушения пункта 1 части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции».

Дело назначено к рассмотрению на 11 часов 30 минут (мск) 23 сентября 2013 года.

23 сентября 2013 года в ходе рассмотрения дела № 338-14к/30к представитель ОАО «ДСК» поддержал позицию, изложенную в заявлении (вх. № 01-11/955 от 21.06.2013 г.). Представитель ООО «Инстеп» поддержал позицию, изложенную объяснениях Общества (вх. № 01-11/1519 от 13.09.2013 г.).

23.09.2013 г., в целях объективного и полного выяснения всех обстоятельств дела № 338-14к/30к, Комиссия пришла к выводу о необходимости получения дополнительных доказательств по рассматриваемому делу.

Определением об отложении рассмотрения дела № 338-14к/30к о нарушении антимонопольного законодательства от 23 сентября 2013 года, рассмотрение дела № 338-14к/30к было отложено на 15 часов 00 минут 02 октября 2013 года.

02 октября 2013 года, в ходе заседания Комиссии, представитель ОАО «ДСК» предоставил Комиссии соглашение о сотрудничестве № 16 от 28 мая 2013 года, заключенное между ОАО «Сбербанк России» и ОАО «ДСК».

При таких обстоятельствах, в целях объективного и полного выяснения всех обстоятельств дела № 338-14к/30к, Комиссия пришла к выводу о необходимости получения дополнительных доказательств по рассматриваемому делу.

Определением об отложении рассмотрения дела № 338-14к/30к о нарушении антимонопольного законодательства от 02 октября 2013 года, рассмотрение дела № 338-14к/30к было отложено на 10 часов 00 минут 25 октября 2013 года.

25.10.2013 г. Комиссия Воронежского УФАС, объявила перерыв в рассмотрении дела № 338-14к/30к до 12 часов 00 минут (мск) 01 ноября 2013 года.

Вместе с тем, 11.10.2013 г. Воронежским УФАС России у Воронежского филиала ОАО «Сбербанк России» была истребована информация, необходимая для объективного и полного выяснения всех обстоятельств дела № 338-14к/30к.

28.10.2013 г. Воронежский филиал ОАО «Сбербанк России» предоставил в Воронежское УФАС информацию (вх. № 01-11/1773), в соответствии с которой: «на территории Воронежской области «специальные» условия кредитования физических лиц отсутствуют».

При таких обстоятельствах, в целях объективного и полного выяснения всех обстоятельств дела № 338-14к/30к, Комиссия пришла к выводу о необходимости привлечения ОАО «Сбербанк России» к участию в рассматриваемом деле в качестве лица, располагающего сведениями об обстоятельствах дела № 338-14к/30к.

Определением об отложении рассмотрения дела № 338-14к/30к о нарушении антимонопольного законодательства от 01 ноября 2013 года, рассмотрение дела № 338-14к/30к было отложено на 15 часов 00 минут 18 ноября 2013 года.

28.11.2013 г. Комиссия Воронежского УФАС, объявила перерыв в рассмотрении дела № 338-14к/30к до 14 часов 30 минут (мск) 25 ноября 2013 года.

25 ноября 2013 года, в ходе заседания Комиссии, представитель ОАО «Сбербанк России» подтвердил, что у указанной финансовой организации отсутствуют специальные условия ипотечного кредитования. При этом обязательным условием выдачи ипотечного кредита, в соответствии с позицией, изложенной представителем ОАО «Сбербанк России», является прохождение застройщиком процедуры проверки службой безопасности ОАО «Сбербанк России».

Также представитель ОАО «Сбербанк России» заявил, что термин «аккредитация», применительно к объектам недвижимости, означает отсутствие необходимости в привлечении поручителей кредитруемого лица.

Представитель ООО «Инстеп» заявил, что под термином «специальные ипотечные программы» Общество понимает льготные условия кредитования лиц, применяемые банком, в том случае, если заемщик приобретает квартиру (объект недвижимости) в доме, строящемся с участием кредитных средств банка.

Ознакомившись с материалами дела, оценив доводы лиц, участвующих в деле, Комиссия считает возможным признать ООО «Инстеп» нарушившим требования пункта 1 части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции» по следующим основаниям.

В силу пункта 1 части 1 статьи 1 ФЗ «О защите конкуренции», целью указанного Закона является предупреждение и пресечение монополистической деятельности и недобросовестной конкуренции.

Согласно пункту 9 статьи 4 ФЗ «О защите конкуренции», под недобросовестной конкуренцией понимаются 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.

Частью 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции» установлен запрет на недобросовестную конкуренцию. Не допускается недобросовестная конкуренция,

в том числе, распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации (пункт 1 части 1 статьи 14).

В соответствии со статьей 15 Гражданского кодекса РФ под убытками понимаются также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Таким образом, из определения недобросовестной конкуренции, содержащегося в пункте 9 статьи 4 Закона, следует, что для признания действий недобросовестной конкуренцией они должны одновременно выполнять несколько условий, а именно:

- совершаться хозяйствующими субъектами (группой лиц);
- быть направлены на получение преимуществ в предпринимательской деятельности;
- противоречить законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;
- причинить или быть способны причинить убытки другому хозяйствующему субъекту-конкуренту, либо нанести ущерб его деловой репутации (причинение вреда).

ОАО «ДСК» и ООО «Инстеп», на основании своих уставов, выписок из ЕГРЮЛ и фактически осуществляемой деятельности, являются хозяйствующими субъектами и осуществляют деятельность на рынке строительства и продажи квартир в многоквартирных домах на территории Воронежской области. Таким образом, ОАО «ДСК» и ООО «Инстеп» признаются конкурентами на указанном рынке.

Также установлено, что на Интернет сайте по адресу <http://instep36.ru> размещена информация о деятельности ООО «Инстеп». При этом на указанном Интернет сайте, в разделе «О компании» во вкладке «Индекс Инстепа» (http://instep36.ru/index_instep/) содержится информация следующего содержания: *«Специалисты аналитического отдела строительной компании «Инстеп» собрали подробную информацию о всех новостройках г. Воронежа: наименование застройщика, месторасположение, тип, срок сдачи, этажность дома, возможность ипотеки, стоимость квартир (одной, двух, трехкомнатных), стоимость их квадратного метра, а также последние новости по данному объекту.*

Только в «Индексе Инстепа: стоимость новостроек Воронежа» Вы найдете: подробную информацию о всех новостройках в Воронеже; новостройки нашей компании;

ежемесячное отслеживание цен и темпов строительства;

реальные, а не прайсовые цены на новостройки, с учетом скидок.

«Индекс Инстепа: стоимость новостроек Воронежа» создан специально для того, чтобы Вы могли отслеживать цены на рынке недвижимости, не прилагая никаких усилий. Теперь Вам не надо сравнивать цены различных застройщиков, вычислять среднюю стоимость квадратного метра. Аналитический отдел «Инстепа» выполнит эту работу за Вас.

«Индекс Инстепа: стоимость новостроек Воронежа» будет интересен и полезен состоявшимся и потенциальным покупателям квартир в г. Воронеже, риэлторам (людям, профессионально занимающимся посредничеством при проведении сделок купли-продажи квартир), а также тем, кто желает знать, как обстоят дела на рынке недвижимости.

Строительная компания «Инстеп» - эксперт на рынке недвижимости Центрально-Черноземного региона - специализируется на строительстве жилых многоэтажных

домов с комплексной инфраструктурой. Основной принцип работы ООО «Инстеп» - создание комфортного и уютного пространства для жизни» (далее – описание индекса Инстеп).

Также на Интернет сайте по адресу <http://instep36.ru>, в разделе «О компании» во вкладке «Индекс Инстепа» (http://instep36.ru/index_instep/) содержатся файлы доступные для свободного просмотра и копирования в количестве пятнадцати штук (далее – файлы). Каждый из указанных файлов имеет наименование «Индекс Инстепа: стоимость новостроек Воронежа» (с мая 2012 года по июль 2013 года (по одному файлу за каждый месяц)).

На последней странице каждого из указанных файлов содержится информация следующего содержания: «Методика расчета индекса Инстеп. Индекс Инстеп показывает средний уровень цен за квадратный метр продаваемой площади квартир в строящихся жилых домах как в городе Воронеже в целом, так и в отдельных районах города. Индекс Инстеп отображает информацию об объектах доступного жилья в «спальных» районах массовой застройки – Северном и Левобережном районах города. Отдельно стоящие дома в других районах города, где не распространена массовая застройка, не учитываются при расчете Индекса Инстепа из-за того, что по отдельным домам может существовать большой разброс цен, который повлияет на конечное значение Индекса Инстеп.

Для расчета Индекса Инстепа используется информация о метраже и стоимости квартир в строящихся объектах разных застройщиков. При этом используется только информация, полученная от самих застройщиков или их официальных представителей посредством телефонного опроса. Опрос проводится в рабочие дни месяца выхода Индекса Инстеп.

При расчете Индекса Инстеп не принимается во внимание информация о стоимости квартир в уже сданных домах, о стоимости квартир в строящихся домах на вторичном рынке, о стоимости квартир в домах меньше 3х этажей. Стоимость квартир уже указана с учетом скидок, которые предлагаются застройщиком. При этом застройщик может изменять размер предоставляемой скидки при переговорах с каждым клиентом. ООО «Инстеп» не несет ответственности за изменение информации о стоимости квартир, которое было произведено застройщиком в период между проведением телефонного опроса и публикацией Индекса Инстеп.

При расчете Индекса Инстеп не учитываются стоимость квартир в объектах, которые располагаются в Центральном районе Воронежа и в некоторых других районах, которые примыкают к Центральному, и считаются жилыми домами бизнес-класса. Стоимость квартир в таких домах может существенно превышать среднегородской уровень, и таким образом искусственно завышать Индекс Инстепа по городу в целом. Индекс Инстеп ориентирован прежде всего на мониторинг стоимости квартир в строящихся в домах, доступных большинству воронежцев. Для расчета Индекса Инстеп используется прежде всего информация об объектах, которые строятся в Северном и Левобережных районах города, потому что это основные спальные районы города. Но при этом в расчете может быть использована информация о строительных объектах в Центральном районе города, стоимость которых не превышает более, чем на 30% среднегородской уровень, и которые могут считаться объектами доступного жилья.

При расчете Индекса Инстеп не используется информация о ценах на первых и последних этажах жилых домов, потому что стоимость таких квартир может существенно отличаться от стоимости квартир на других этажах этого же дома.

Обычно используется информация о стоимости квартир, расположенных с 5 по 9 этаж жилого дома. Если в жилом доме присутствуют несколько вариантов планировок квартир при равном количестве комнат, то при расчете средней стоимости квартиры в таком доме используется информация о стоимости самой маленькой и самой большой по площади квартиры, если она существенно отличается по площади от остальных квартир с таким же набором комнат в этом доме.

Сокращения и аббревиатуры, которые используются в данном аналитическом отчете:

П – панельный дом

ПК – панельно-кирпичный дом

КМ – каркасно-монолитный дом

М – монолитный дом

Каркас 10 этажа – возведены несущие конструкции 10 этажа, без учета наружных стен, остекления, покраски и т.д.

Средняя цена по строительному объекту рассчитывается как среднее арифметическое между ценой за кв. м. 1,2 и 3-х комнатной квартиры на этом объекте.

Индекс Инстеп по району города рассчитывается как среднее арифметическое между средними ценами по строительным объектам в этом районе.

Индекс Инстеп по Воронежу рассчитывается как среднее арифметическое между средними ценами по строительным объектам по Воронежу в целом.

Зеленым цветом выделены цены, которые выросли в рассматриваемый период, Красным – которые упали.

Использование материалов из данного аналитического отчета возможно только при условии размещения активной гиперссылки на сайт www.instep36.ru, и упоминания, что данный материал создан строительной компанией ООО «Инстеп». Информация, содержащаяся в данном аналитическом отчете, является частным мнением строительной компании ООО «Инстеп» (далее – методика расчета индекса Инстепа).

Из анализа содержания описания и методики расчета индекса Инстеп, Комиссией Воронежского УФАС установлено следующее:

1. Аналитические материалы «индекс Инстепа», в том числе материал «индекс Инстепа за май 2013 года», созданы и размещены в сети Интернет именно ООО «Инстеп». При этом Общество самостоятельно разработало методику расчета индекса Инстеп и определило содержание указанного аналитического материала.

2. Аналитические материалы «индекс Инстепа» содержат информацию об объектах недвижимости, возводимых всеми строительными компаниями города Воронежа.

3. Аналитические материалы «индекс Инстепа» констатируют факты (цена за 1 кв.м., степень готовности объекта, возможность использования ипотечного кредитования и п.р.) и не направлены на выделение среди прочих, какой-либо конкретной строительной компании.

4. Для создания аналитического материала «индекс Инстепа», ООО «Инстеп» получает информацию непосредственно у компаний, ведущих строительство многоквартирных жилых домов, что в свою очередь гарантирует потребителю правдивость и объективность указанной в индексе информации.

5. Аналитические материалы «индекс Инстепа» содержат информацию о стоимости квартир в строящихся домах только на территории города Воронежа,

при этом, ни описание индекса Инстеп, ни методика расчета индекса Инстепа не содержит сведений о возможности включения в указанный аналитический материал информации об объектах недвижимости строящихся за пределами города Воронежа.

6. Аналитические материалы «индекс Инстепа» публикуются периодически, а именно - один раз в календарный месяц.

7. Аналитические материалы «индекс Инстепа» адресованы широкому (неопределенному) кругу лиц (*состоявшимся и потенциальным покупателям квартир в г. Воронеже, риэлторам (людям, профессионально занимающимся посредничеством при проведении сделок купли-продажи квартир), а также тем, кто желает знать, как обстоят дела на рынке недвижимости*).

Комиссией Воронежского УФАС России не установлено наличие в свободном доступе аналитических материалов сходных по содержанию с материалами индекса Инстепа.

Учитывая изложенные обстоятельства, Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу о том, что аналитические материалы индекс Инстепа воспринимается потребителями (неопределенным кругом лиц) как полная, правдивая и объективная информация, содержащая сведения об объектах недвижимости возводимых в городе Воронеже различными строительными компаниями.

Учитывая восприятие потребителями информации, содержащейся в материале индекс Инстепа, а также то, что у указанного аналитического материала отсутствуют размещенные в свободном доступе аналоги, потребитель (потенциальный покупатель) при приобретении объекта недвижимости может руководствоваться, в том числе, информацией содержащейся в аналитических материалах «индекс Инстепа».

Таким образом, информация содержащейся в аналитических материалах «индекс Инстепа» может оказывать влияние на распределение потребительского спроса на рынке продажи объектов недвижимости в городе Воронеже и как следствие, на конкурентные отношения на указанном рынке.

Комиссией Воронежского УФАС России установлено, что аналитические материалы «индекс Инстепа», в том числе материал «индекс Инстепа за май 2013 года», представляет собой таблицу, состоящую из восемнадцати столбцов и содержащую сведения о новостройках города Воронежа.

Восьмой и девятый столбцы материала индекс Инстепа, в том числе материала индекс Инстепа за май 2013 года, имеют следующие заголовки: аккредитация объекта для спец. ипотечных программ СБ РФ (восьмой столбец) и ВТБ 24 (девятый столбец) (далее – информация об аккредитации объектов недвижимости).

В ходе рассмотрения дела № 338-14к/30к представитель ООО «Инстеп» пояснил, что Общество подразумевает под «спец. ипотечными программами» – специальные ипотечные программы, под обозначением «СБ РФ» - ОАО «Сбербанк России», под обозначением «ВТБ 24» - ЗАО «ВТБ 24».

Необходимо отметить, что понятие «аккредитация объекта для спец. ипотечных программ», содержащееся в материале индекс Инстеп, состоит из двух составляющих: «аккредитация» и «специальные ипотечные программы».

В соответствии с абзацем 1 статьи 2 ФЗ от 27.12.2002 № 184 «Техническом регулировании», аккредитация – официальное признание органом по аккредитации компетентности физического или юридического лица выполнять работы в определенной области оценки соответствия.

Применительно к рассматриваемой ситуации, понятие «аккредитация объекта

недвижимости» можно охарактеризовать как: официальное признание финансовой организацией (банком) факта соответствия объекта недвижимости требованиям, предъявляемым к объекту недвижимости для выдачи ипотечного кредита физическим лицам.

Материалами дела № 338-14к/30к установлено, что у ОАО «Сбербанк России» отсутствуют «специальные» условия кредитования физических лиц на территории Воронежской области (правовая позиция ОАО «Сбербанк России», изложенная в ответе на запрос Воронежского УФАС (вх. № 01-11/1773 от 27.10.2013 г.)).

Вместе с тем, Комиссией Воронежского УФАС России установлено, что на официальном сайте ОАО «Сбербанк России» в сети Интернет по адресу: <http://www.sberbank.ru> в качестве «специальных» программ ипотечного кредитования определены следующие программы: «рефинансирование жилищных кредитов», «загородная недвижимость», «гараж», «ипотека плюс материнский капитал», «военная ипотека» (вкладка Интернет сайта <http://www.sberbank.ru>: частным лицам/кредиты/жилищные кредиты).

Также Комиссией Воронежского УФАС России установлено, что на официальном сайте ЗАО «ВТБ 24» в сети Интернет по адресу: <http://www.vtb24.ru> отсутствует информация о наличии у указанной финансовой организации «специальных» программ ипотечного кредитования. Вместе с тем, на Интернет сайте по адресу: <http://www.vtb24.ru> во вкладке «Ипотечные кредиты», наряду с вкладкой «Базовые программы», имеется вкладка «Индивидуальные возможности». В свою очередь вкладка «Индивидуальные возможности», Интернет сайта <http://www.vtb24.ru>, содержит краткое описание следующих программ ипотечного кредитования: «ипотека плюс жилищный сертификат», «ипотека для работников Олимпийских объектов», «построй свою мечту», «загородный дом», «реальные доходы», строительство дома под залог земельного участка», «корпоративная программа», «специальные предложения партнерам».

Таким образом, применительно к рассматриваемой ситуации и учитывая отсутствие у потребителей (неопределенного круга лиц) специальных познаний в области особенностей предоставления ОАО «Сбербанк России» и ЗАО «ВТБ 24» ипотечных кредитов физическим лицам, Комиссия Воронежского УФАС России считает возможным определить, что ООО «Инстеп», при формировании аналитических материалов «индекс Инстепа», подразумевало под «специальными» ипотечными программами, следующие программы, предоставляемые указанными финансовыми организациями: «рефинансирование жилищных кредитов», «загородная недвижимость», «гараж», «ипотека плюс материнский капитал», «военная ипотека» (специальные ипотечные программы ОАО «Сбербанк России»), «ипотека плюс жилищный сертификат», «ипотека для работников Олимпийских объектов», «построй свою мечту», «загородный дом», «реальные доходы», строительство дома под залог земельного участка», «корпоративная программа», «специальные предложения партнерам» (специальные ипотечные программы ОАО «ВТБ 24») (далее - специальные ипотечные программы ОАО «Сбербанк России» и ЗАО «ВТБ 24»).

Учитывая изложенные обстоятельства, Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу о том, что понятие «аккредитация объекта для спец. ипотечных программ», содержащаяся в аналитических материалах «индекс Инстепа», означает для потребителя возможность/невозможность использования специальных ипотечных программ ОАО «Сбербанк России» и ЗАО «ВТБ 24» для приобретения конкретного объекта недвижимости.

Материалами дела № 338-14к/30к установлено, что в аналитических материалах «индекс Инстепа за май, июнь, июль 2013 года», содержится информация о

невозможности использования специальных ипотечных программ ОАО «Сбербанк России» для приобретения объектов недвижимости ОАО «ДСК», находящихся по адресам: Шишкова 140 б (1 поз.), Шишкова 140 б (7.8.9.10 подъезды), Артамонова-Набережная Чуева (3, 4 поз.), Ростовская 58 (поз. 6,8,10,12,14) (в столбце «аккредитация объекта для спец. ипотечных программ «СБ РФ», напротив перечисленных позиций, указанно «нет»).

Также установлено, что в аналитических материалах «индекс Инстепа за май, июнь, июль 2013 года», содержится информация о невозможности использования специальных ипотечных программ ЗАО «ВТБ 24» для приобретения объектов недвижимости ОАО «ДСК», находящихся по адресам: Артамонова-Набережная Чуева (3, 4 поз.), Ростовская 58 (поз. 6,8,10,12,14) (в столбце «аккредитация объекта для спец. ипотечных программ «ВТБ 24», напротив перечисленных позиций, указанно «нет»).

Таким образом, у потребителя (неопределенного круга лиц) складывается устойчивое впечатление, что для приобретения вышеуказанных объектов недвижимости у ОАО «ДСК» невозможно использовать специальные ипотечные программы ОАО «Сбербанк России» и ЗАО «ВТБ 24».

ООО «Инстеп» предоставлено письмо ЗАО «ВТБ 24» в соответствии с которым, объекты недвижимости ОАО «ДСК» находящиеся по адресам: Шишкова 140 б (7.8.9.10 подъезды), Артамонова-Набережная Чуева (3, 4 поз.), Ростовская 58 (поз. 8,10) в период с 01.05.2013 г. по 01.06.2013 г. были аккредитованы указанной финансовой организацией, однако информация об аккредитации отсутствовала на сайте банка в связи с модернизацией. Также представитель ООО «Инстеп» пояснил, что информацию о наличии/отсутствии аккредитации объекта недвижимости в банках, Общество получает исключительно с официальных сайтов финансовых организаций.

Вместе с тем, Комиссией Воронежского УФАС России, не установлено наличие в описании и методике расчета индекса Инстеп, предупреждения потребителя о возможных ошибках, касающихся информации об аккредитации объектов недвижимости в ОАО «Сбербанк России» и ЗАО «ВТБ 24».

Таким образом, потребитель воспринимает информацию об аккредитации объектов недвижимости в ОАО «Сбербанк России» и ЗАО «ВТБ 24», содержащуюся в аналитических материалах «индекс Инстепа», как правдивую и объективную, поскольку он (потребитель) не осведомлен о возможных ошибках.

ООО «Инстеп», во избежание ошибок, могло получить информацию об аккредитации объектов недвижимости путем направления письма в ЗАО «ВТБ 24», однако, Общество не сделало этого.

Учитывая специфику размещения информации в сети Интернет (возможные сбои и п.р.), а также возможности получения информации ООО «Инстеп» иными способами, Комиссия Воронежского УФАС России признает ложной информацию, содержащуюся в аналитическом материале «индекс Инстепа за май 2013 года», в части аккредитации ЗАО «ВТБ 24» объектов недвижимости, находящихся по адресам: Шишкова 140 б (7.8.9.10 подъезды), Артамонова-Набережная Чуева (3, 4 поз.), Ростовская 58 (поз. 8,10).

Комиссией Воронежского УФАС России установлено, что порядок выдачи ипотечных кредитов физическим лицам в ОАО «Сбербанк России» регламентирован «Альбомом кредитных продуктов, предоставляемых ОАО «Сбербанк России» физическим лицам» от 25.05.2011 г. № 2139 (далее – Регламент № 2139). Регламент № 2139 определяет порядок и условия предоставления кредитов (в т.ч. ипотечных) физическим лицам и не содержит требования об обязательной аккредитации объекта недвижимости, который физическое лицо

желает приобрести при помощи ипотечной программы ОАО «Сбербанк России». Таким образом, потребитель (неопределенный круг лиц) может использовать специальные ипотечные программы ОАО «Сбербанк России» для приобретения объектов недвижимости ОАО «ДСК», находящихся по адресам: Шишкова 140 б (1 поз.), Шишкова 140 б (7.8.9.10 подъезды), Артамонова-Набережная Чуева (3, 4 поз.), Ростовская 58 (поз. 6,8,10,12,14).

Следовательно, информация, содержащаяся в аналитических материалах «индекс Инстепа за май, июнь, июль 2013 года» является ложной.

Материалами дела № 338-14к/30к установлено, что в аналитических материалах «индекс Инстепа за май, июнь, июль 2013 года», содержится информация об объектах недвижимости строящихся по адресам: Воронежская обл., пос. Отрадное, Новый Квартал д. 92,93,96 (застройщик – ООО «Инстеп»).

Учитывая, что с точки зрения потребителя аналитические материалы «индекс Инстепа» содержат информацию о всех объектах недвижимости строящихся в городе Воронеже, у потребителя может сложиться впечатление о том, что многоквартирные дома, возводимые ООО «Инстеп» в поселке Отрадное, также возводятся на территории города Воронежа.

Комиссией Воронежского УФАС России установлено, что поселок Отрадное находится за границей (чертой) города Воронежа.

Также Комиссией Воронежского УФАС России установлено, что ОАО «ДСК» ведет строительство многоквартирных жилых домов в поселке Тенистый (поселок Тенистый входит в состав Советского района города Воронежа).

Вместе с тем в аналитических материалах «индекс Инстепа за май, июнь, июль 2013 года» отсутствует информация об объектах недвижимости, строящихся ОАО «ДСК» в поселке Тенистый.

Таким образом, ООО «Инстеп», как Общество определившее содержание материалов «индекс Инстепа», указало сведения об объектах недвижимости собственной постройки, находящихся за чертой города Воронежа, при этом, не указав сведения об объектах недвижимости, возводимых конкурентом (ОАО «ДСК») и находящихся в городе Воронеже.

Комиссия Воронежского УФАС России считает, что подобная избирательность ООО «Инстеп» в указании объектов недвижимости, возводимых конкурентами, а также указание в аналитических материалах «индекс Инстепа за май, июнь, июль 2013 года» объектов недвижимости, находящихся в поселке Отрадное, может создать у потребителя (неопределенного круга лиц) искаженное представление о предложениях на рынке недвижимости города Воронежа и, как следствие, повлиять на распределение потребительского спроса на указанном рынке.

Указанная избирательность ООО «Инстеп» является распространением искаженной информации по смыслу пункта 1 части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции».

Учитывая изложенные обстоятельства, Комиссия Воронежского УФАС России приходит к выводу о наличии в действиях ООО «Инстеп» нарушения требований пункта 1 части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции» поскольку:

1. ООО «Инстеп» является хозяйствующим субъектом определившим содержание и разместившим в сети Интернет аналитические материалы «индекс Инстепа за май, июнь, июль 2013 года».

2. Действия ООО «Инстеп», связанные с созданием и размещением аналитических материалов «индекс Инстепа за май, июнь, июль 2013 года» направлены на получение преимуществ, что выражается в создании положительной репутации Общества, а также указании ложной информации о конкуренте (ОАО «ДСК»).

3. Действия ООО «Инстеп», связанные с созданием и размещением аналитических

материалов «индекс Инстепа за май, июнь, июль 2013 года» противоречат требованиям п. 1 ч. 1 ст. 14 ФЗ «О защите конкуренции», обычаям делового оборота, требованиям добросовестности, разумности и справедливости.

4. Действия ООО «Инстеп», связанные с созданием и размещением аналитических материалов «индекс Инстепа за май, июнь, июль 2013 года» способны причинить убытки другому хозяйствующему субъекту-конкуренту (ОАО «ДСК»), так как ложная информация, содержащаяся в указанных аналитических материалах, может вызвать необоснованный отток потенциальных покупателей ОАО «ДСК».

Комиссия отклоняет доводы представителя ОАО «ДСК» о том, что в аналитическом материале «индекс Инстепа за май 2013 года» содержится неверная информация о стоимости 1 кв.м. в многоквартирных домах, возводимых Обществом, поскольку доводы Заявителя фактически сводятся к не учету ООО «Инстеп» двух процентной дополнительной скидки, предоставляемой Заявителем, своим клиентам.

При этом Комиссия учитывает, что двух процентная дополнительная скидка предоставляется Заявителем только клиентам, внесшим 100% предоплату за квартиру.

Таким образом, двух процентная дополнительная скидка не может являться определяющим фактором, способным повлиять на распределение потребительского спроса на объекты недвижимости в городе Воронеже.

Комиссия отклоняет доводы представителя ООО «Инстеп» о том, что письмо ОАО «Сбербанк России» (исх. №01-01/1946 от 25.10.2013 г.) подтверждает правдивость сведений, содержащихся в индексах Инстепа за май, июнь, июль 2013 года, поскольку Комиссией и материалами дела № 338-14к/30к установлено, что наличие/отсутствие аккредитации у объекта недвижимости не влияет на возможность приобретения такого объекта с использованием «специальных» ипотечных программ ОАО «Сбербанк России».

Комиссия находит основания для выдачи ООО «Инстеп» предписаний о прекращении недобросовестной конкуренции и о недопущении действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства.

Руководствуясь частью 1 статьи 14, 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» Комиссия, **решила:**

1. Признать ООО «Инстеп», нарушившим требования пункта 1 части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции», в части распространения ложных сведений, касающихся возможности использования ипотечных программ ОАО «Сбербанк России» и ЗАО «ВТБ 24» для приобретения объектов недвижимости возводимых ОАО «ДСК».

Признать ООО «Инстеп», нарушившим требования пункта 1 части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции», в части распространения искаженных сведений, касающихся расположения объектов недвижимости возводимых ООО «Инстеп» в поселке Отрадное Воронежской области.

2. Выдать ООО «Инстеп» предписание о прекращении недобросовестной конкуренции (нарушения пункта 1 части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции»), путем приведения аналитических материалов «индекс Инстепа» в соответствие с требованиями пункта 1 части 1 статьи 14 ФЗ «О защите конкуренции».

3. Выдать ООО «Инстеп» предписание о недопущении действий, которые могут являться препятствием для возникновения конкуренции и (или) могут привести к ограничению, устранению конкуренции и нарушению антимонопольного законодательства, путем недопущения распространения, в аналитических

материалах «индекс Инстепа», ложных и искаженных сведений о ОАО «ДСК», в течение всего периода осуществления ООО «Инстеп» предпринимательской деятельности (деятельность по строительству/реализации объектов недвижимости в городе Воронеже).

Председатель Комиссии

Члены Комиссии