

1. АО «СУ-155»  
119261, г. Москва, Ленинский пр-кт,  
д. 81
2. Товарищество на вере (Коммандитное товарищество) «СУ-№ 155» и Компания»  
117420, г. Москва,  
ул. Наметкина, д. 9
3. Жилищно-строительный кооператив «Новая Трехгорка, 84»  
117042, г. Москва,  
ул. Адмирала Лазарева, д. 6, оф. 9
4. Жилищно-строительный кооператив «Новая Трехгорка, 82»  
117042, г. Москва,  
ул. Адмирала Лазарева, д. 6, оф. 7
5. Администрация городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района  
143000, Московская область,  
г. Одинцово, ул. Маршала Жукова,  
д. 29

## РЕШЕНИЕ

г. Москва

Резолютивная часть решения оглашена «17» ноября 2014 года.  
В полном объеме решение изготовлено «18» декабря 2014 года.

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства рассмотрев дело № 1-14-469/77-14 по признакам нарушения Закрытым акционерным обществом «Строительное управление № 155» (далее ЗАО «СУ-155») части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Закон о защите конкуренции),

## УСТАНОВИЛА:

Основанием для возбуждения дела № 1-14-469/77-14 послужило выявленное Московским УФАС России нарушение ЗАО «СУ-155» части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции при распространении информации о реализации квартир в строящемся микрорайоне «Новая Трехгорка».

13.02.2013 в Московское УФАС России поступило коллективное обращение граждан (вх. № 4010 от 13.02.2013) с жалобой на недобросовестную рекламу квартир, реализуемых в строящемся микрорайоне «Новая Трехгорка», распространяемую посредством рекламных буклетов в офисах продаж квартир микрорайона «Новая Трехгорка», а также в информационно-коммуникационной сети «Интернет» на сайтах [www.su155.ru](http://www.su155.ru), [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru).

В результате рассмотрения указанного обращения Московским УФАС России в возбуждении дела по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе заявителем было отказано.

Вместе с тем, антимонопольным органом при рассмотрении названного коллективного обращения граждан было выявлены признаки нарушения антимонопольного законодательства, а именно признаки нарушения части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции, выразившееся во введении в заблуждение в отношении потребительских свойств и качества товара, а также в отношении его продавца, путем распространения информации о строящемся жилом комплексе «Новая Трехгорка» в рекламных буклетах и в информационно-коммуникационной сети «Интернет» на сайтах [www.su155.ru](http://www.su155.ru) и [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru).

Согласно обращению (вх. № 4010 от 13.02.2013), поступившему в Московское УФАС России, группа граждан, ознакомившись с размещенной в рекламных буклетах и на сайтах [www.su155.ru](http://www.su155.ru), [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru) информацией о продаже квартир в строящемся жилом комплексе «Новая Трехгорка», приняли решение о приобретении жилья в названном комплексе.

При принятии решения о приобретении жилья данная группа граждан руководствовалась информацией, размещенной на указанных информационных ресурсах. При этом решающим фактором, определившим принятие указанными гражданами решения о приобретении жилья, являлось строительство в жилом комплексе домов определенной серии, а именно серии «И-155», характеризующейся повышенными потребительскими свойствами, а также тем, что лицом, предлагающим приобретение квартир, являлось «Группа компаний СУ-155».

Однако при обращении указанной группы граждан в офис продаж квартир в жилом комплексе «Новая Трехгорка», расположенный по адресу: г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 15, им было сообщено, что приобретение квартир в корпусах 82 и 84 названного комплекса осуществляется не путем заключения прямых договоров с ЗАО «СУ-155», а путем подписания договора об участии в жилищно-строительных кооперативах — ЖСК «Новая Трехгорка, 82» или ЖСК «Новая Трехгорка, 84».

Вместе с тем, какая-либо информация о том, что приобретение квартир в жилом комплексе «Новая Трехгорка» осуществляется путем вступления в жилищно-строительных кооператив, как в рекламных буклетах, так и на сайте [www.su155.ru](http://www.su155.ru), отсутствовала.

Кроме того, 15.11.2012, после заключения гражданами договора об участии в жилищно-строительном кооперативе, на сайте [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru) была размещена информация о смене проектов строительства корпусов с серии «И-155» на серию «И-155 Мм». Одновременно на сайте [www.su155.ru](http://www.su155.ru) была изменена информация о серии строящихся домов. При этом, по мнению граждан, обратившихся в Московское УФАС России с заявлением, измененная серия домов («И-155 Мм») характеризуется худшими потребительскими свойствами по сравнению с серией «И-155».

Все вышеперечисленные обстоятельства привели к тому, что граждане, приобретшие квартиры в жилом комплексе «Новая Трехгорка», были введены в заблуждение относительно потребительских свойств и качества товара (квартир), а также в отношении его продавца.

Представители ЗАО «СУ-155» с заявленными претензиями не согласились, указав в обоснование своих возражений следующее.

Информация, распространявшаяся на сайтах [www.su155.ru](http://www.su155.ru), [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru), а также в буклетах полностью соответствует действительности.

Так, указание на строительство домов серии «И-155» с последующим уточнением модификаций «И-155Мм» и «И-155Мк» не является недостоверной информацией, так как серия «И-155» является типовой, ее конструкция позволяет из одних и тех же изделий (панелей) и при той же конструктивной схеме собирать дома различных конфигураций, разной этажности, с различными типами квартир. Указание либо не указание на модификацию серии не означает изменение серии дома, ухудшение каких-либо технических характеристик и не порождает у покупателей ложных ожиданий возможности приобретения иного товара, так как серия «И-155» охватывает все модификации, в том числе «И-155Мк», «И-155Мм», «И-155Н», «И-155Мкс», «И-155НБ» и др. Отличие модификаций является незначительным и не влияет на существенные характеристики товара (серия не изменена, материал и конструктивные решения абсолютно одинаковы, различие составляет некоторые инженерные системы и площадь типовых квартир).

Также представителями ЗАО «СУ-155» было отмечено, что смена серии модификации домов была вызвана объективными причинами, а именно отсутствием необходимых материалов для производства (письменные пояснения ЗАО «СУ-155», листы дела 469-476).

Кроме того, лица, приобретшие квартиры в корпусах 82 и 84 микрорайона «Новая Трехгорка», не могли быть введены в заблуждение относительно продавца товара, так как первоначальная консультация данных лиц осуществлялась в офисе продаж Товарищества на вере (Коммандитного товарищества) «СУ-№ 155» и Компания», которое является уполномоченным представителем жилищно-строительных кооперативов, посредством которых и

реализовывались квартиры в названных корпусах.

Между жилищно-строительными кооперативами «Новая Трехгорка 82», «Новая Трехгорка 84» и Товариществом на вере (Коммандитным товариществом) «СУ-№ 155» и Компания» заключены договоры поручения с целью сопровождения процесса вступления новых членов в названные кооперативы.

Вместе с тем, ЗАО «СУ-155», являясь застройщиком микрорайона «Новая Трехгорка», реализует квартиры исключительно юридическим лицам, в данном случае жилищно-строительным кооперативам «Новая Трехгорка 82» и «Новая Трехгорка 84», и не заключает прямых договоров с физическими лицами.

При этом, наличие на буклетах логотипа «СУ 155 ГРУППА КОМПАНИЙ» не указывает на ЗАО «СУ-155» как на продавца квартир, а только информирует, что данным Обществом (компаниями, входящими в группу) ведется строительство.

Таким образом, по мнению представителей ЗАО «СУ-155», размещенная на сайтах [www.su155.ru](http://www.su155.ru), [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru), а также в буклетах информация достоверна.

Кроме того, ЗАО «СУ-155» были предприняты определенные меры, направленные на минимизацию потерь пайщиков, планировка квартир которых претерпела изменения, в результате смены серии строящихся домов. Так, пайщикам было предложено: обменять приобретенную квартиру на квартиру в других корпусах; приобрести квартиру в том же корпусе с большим метражом по стоимости 1 квадратного метра первоначальной покупки; выйти из жилищно-строительного кооператива с полным возвратом всех взносов; взятие ЗАО «СУ-155» на себя обязательства по увеличению количества объектов социальной инфраструктуры.

Рассмотрев материалы дела, выслушав объяснения представителей ЗАО «СУ-155», Комиссия установила следующее.

ЗАО «СУ-155» является юридическим лицом, включено в Единый государственный реестр юридических лиц 19.09.2002 за основным государственным регистрационным номером 1027739218154, ИНН 7736003162, КПП 773601001.

ЗАО «СУ-155» осуществляет деятельность идентифицированную, в том числе, кодами 70.11.1 (подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества), 70.11.2 (подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества), 45.21 (производство общестроительных работ), 45.11 (разработка и снос зданий; производство земляных работ) Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (далее — ОКВЭД). Осуществление указанной деятельности хозяйствующего субъекта подтверждается уставом, выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц, а также договорами, представленными в материалах рассматриваемого дела, в том числе следующими:

- договор инвестирования № Н/Т-82 от 16.01.2012, заключенный между

ЗАО «СУ-155» и Жилищно-строительным кооперативом «Новая Трехгорка, 82», предметом которого является участие в реализации инвестиционного проекта по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию инвестиционного объекта (многоквартирного жилого дома);

- договор субаренды земельного участка от 02.08.2010, заключенный между ЗАО «СУ-155» и ЗАО «Фарот», предметом которого является субаренда земельного участка, земли населенных пунктов, для строительства жилого комплекса.

ЗАО «СУ-155» является застройщиком микрорайона «Новая Трехгорка», что подтверждается инвестиционным контрактом на строительство (реконструкцию) объекта недвижимого жилого назначения на территории Московской области, зарегистрированным Минмособлстроем 04.02.2005 за номером № 20/20-05 и дополнительным соглашением № 4 от 09.11.2010 к данному контракту.

Инвестиционный контракт на строительство (реконструкцию) объекта недвижимого жилого назначения на территории Московской области, зарегистрированный Минмособлстроем 04.02.2005 за номером № 20/20-05, заключен между Министерством строительного комплекса Московской области, Муниципальным образованием «Одинцовский район» Московской области и ЗАО «Фарот».

Предметом указанного инвестиционного контракта является реализация инвестиционного проекта строительства жилого микрорайона на земельном участке площадью 54 га, кадастровый номер 50:20:0010336:0278, расположенном в районе деревни Лохино. В рамках реализации инвестиционного проекта инвестор-застройщик (ЗАО «Фарот») обязуется за счет собственных средств, средств инвесторов, а также иных привлеченных средств произвести новое строительство объекта по адресу: Московская область, г. Одинцово, в районе поселка Трехгорка.

Дополнительным соглашением № 4 от 09.11.2010 к указанному инвестиционному контракту в качестве инвестора-застройщика было привлечено ЗАО «СУ-155». При этом, ЗАО «Фарот», к которому ранее применялся термин инвестор-застройщик, в рамках исполнения рассматриваемого инвестиционного контракта имеет статус инвестора.

Кроме того, Администрацией городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района ЗАО «СУ-155» выданы следующие разрешения на строительство: № RU50511105-069 от 26.11.2012, № RU50511105-071 от 26.11.2012, № RU50511105-056 от 16.09.2013, № RU50511105-057 от 26.09.2013.

Согласно названным разрешениям, ЗАО «СУ-155» разрешено строительство жилых домов на земельном участке с кадастровым номером 50:20:0010336:0278, расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, пос. Трехгорка, корпуса 82 и 84.

Товарищество на вере (Коммандитное товарищество) «СУ-155» и

Компания» является юридическим лицом, включено в Единый государственный реестр юридических лиц 19.08.2002 за основным государственным регистрационным номером 1027700138278, ИНН 7727196849, КПП 774501001.

Товарищество на вере (Коммандитное товарищество) «СУ-155» и Компания» согласно письму об учете в Статрегистре Росстата осуществляет деятельность идентифицированную, в том числе, кодами 65.23 (финансовое посредничество, не включенное в другие группировки), 70.31 (деятельность агентств по операциям с недвижимым имуществом ) ОКВЭД.

При этом, в соответствии с учредительным договором данного Товарищества, его основными видами деятельности являются: инвестиционная деятельность по строительству многоквартирных домов на территории Московского региона; оказание информационных, консультационных, риэлторских, агентских, юридических и иных платных услуг; создание необходимых финансовых и экономических условий для практического воплощения и реализации производственных, коммерческих и иных программ.

Осуществление Товариществом на вере (Коммандитным товариществом) «СУ-155» указанной деятельности подтверждается, в том числе следующими договорами:

- договором поручения № 8/ЖСК/М/82 от 19.01.2012, заключенным между Товариществом на вере (Коммандитным товариществом) «СУ-155» и жилищно-строительным кооперативом «Новая Трехгорка, 82», предметом которого является совершение Товариществом юридических действий от имени жилищно-строительного кооператива в целях представления его интересов перед третьими лицами по вопросам, связанным в том числе с оформлением документов необходимых для вступления в жилищно-строительный кооператив;
- договором поручения № 10/ЖСК/М/84 от 21.03.2012, заключенным между Товариществом на вере (Коммандитным товариществом) «СУ-155» и жилищно-строительным кооперативом «Новая Трехгорка, 84», предметом которого является совершение Товариществом юридических действий от имени жилищно-строительного кооператива в целях представления его интересов перед третьими лицами по вопросам, связанным в том числе с оформлением документов необходимых для вступления в жилищно-строительный кооператив;
- договорами об участии в жилищно-строительном кооперативе, заключенными Товариществом с физическими лицами.

Товарищество на вере (Коммандитное товарищество) «СУ-155» является лицом, действующим в интересах жилищно-строительных кооперативов «Новая Трехгорка, 82» и «Новая Трехгорка, 84» с целью сопровождения вступления новых членов в названные жилищно-строительные кооперативы, что подтверждается вышеуказанными договорами поручения № 8/ЖСК/М/82 от 19.01.2012 и № 10/ЖСК/М/84 от 21.03.2012.

Товариществом на вере (Коммандитным товариществом) «СУ-155» от имени жилищно-строительных кооперативов «Новая Трехгорка, 82» и «Новая

Трехгорка, 84» осуществлялось, в том числе, подписание договоров с физическими лицами об участии в жилищно-строительном кооперативе, что подтверждается, в частности договорами № 102177/Ж02194 от 22.02.2012, № 102177/Ж04313 от 10.04.2012, № 102177/Ж04279 от 03.04.2012.

Жилищно-строительный кооператив «Новая Трехгорка, 82» является юридическим лицом, включено в Единый государственный реестр юридических лиц 20.07.2011 за основным государственным регистрационным номером 1117746568026, ИНН 7727755328, КПП 772701001.

Жилищно-строительный кооператив «Новая Трехгорка, 84» является юридическим лицом, включено в Единый государственный реестр юридических лиц 19.07.2011 за основным государственным регистрационным номером 1117746562064, ИНН 7727755134, КПП 772701001.

Согласно выпискам из Единого государственного реестра юридических лиц, основным видом деятельности указанных жилищно-строительных кооперативов является управление эксплуатацией жилого фонда (код ОКВЭД 70.32.1).

При этом, в соответствии с уставами жилищно-строительных кооперативов «Новая Трехгорка, 82» и «Новая Трехгорка, 84», данные кооперативы являются некоммерческими организациями в форме потребительского кооператива, организованные как добровольные объединения физических и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей в жилье, путем объединения членами кооперативов паевых взносов для инвестирования строительства многоквартирного дома, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме.

Фактическое осуществление жилищно-строительными кооперативами «Новая Трехгорка, 82» и «Новая Трехгорка, 84» своей деятельности подтверждается договорами об участии в названных жилищно-строительных кооперативах.

В соответствии со частью 2 статьи 9 Закона о защите конкуренции, установленные антимонопольным законодательством запреты на действия (бездействие) на товарном рынке хозяйствующего субъекта распространяются на действия (бездействие) группы лиц, если федеральным законом не установлено иное.

Данной статьей установлен закрытый перечень признаков, в соответствии с которыми совокупность физических лиц и (или) юридических лиц признается группой лиц.

В соответствии с пунктами 1-3 части 1 статьи 9 Закона о защите конкуренции, группой лиц признается совокупность физических лиц и (или) юридических лиц, соответствующих одному или нескольким признакам из следующих признаков:

1) хозяйственное общество (товарищество, хозяйственное партнерство) и физическое лицо или юридическое лицо, если такое физическое лицо или такое юридическое лицо имеет в силу своего участия в этом хозяйственном обществе (товариществе, хозяйственном партнерстве) либо в соответствии с полномочиями, полученными, в том числе на основании письменного

соглашения, от других лиц, более чем пятьдесят процентов общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции (доли) в уставном (складочном) капитале этого хозяйственного общества (товарищества, хозяйственного партнерства);

2) хозяйственное общество (товарищество, хозяйственное партнерство) и физическое лицо или юридическое лицо, если такое физическое лицо или такое юридическое лицо осуществляет функции единоличного исполнительного органа этого хозяйственного общества (товарищества, хозяйственного партнерства);

3) хозяйственное общество (товарищество, хозяйственное партнерство) и физическое лицо или юридическое лицо, если такое физическое лицо или такое юридическое лицо на основании учредительных документов этого хозяйственного общества (товарищества, хозяйственного партнерства) или заключенного с этим хозяйственным обществом (товариществом, хозяйственным партнерством) договора вправе давать этому хозяйственному обществу (товариществу, хозяйственному партнерству) обязательные для исполнения указания.

На основании имеющихся в материалах рассматриваемого дела документов (выписки из Единого государственного реестра юридических лиц; перечень лиц, входящих в группу лиц с ЗАО «СУ-155»), установлено, что ЗАО «СУ-155» является одним из учредителей и единственным полным товарищем Товарищества на вере (Коммандитного товарищества) «СУ-155». При этом, доля ЗАО «СУ-155» в складочном капитале Товарищества на вере (Коммандитного товарищества) «СУ-155» превышает 50%.

Кроме того, Мещеряков А.С., являющийся одновременно генеральным директором и лицом, исполняющим функции единоличного исполнительного органа ЗАО «СУ-155», является руководителем Товарищества на вере (Коммандитного товарищества) «СУ-155».

Таким образом, установлено, что ЗАО «СУ-155» и Товарищество на вере (Коммандитное товарищество) «СУ-155» образуют группу лиц в понимании статьи 9 Закона о защите конкуренции.

Также установлено, что Товарищество на вере (Коммандитное товарищество) «СУ-155», ЗАО «Группа компаний СУ-155», ООО «МИНОРА ЛАЙФ», входящие, согласно представленному ЗАО «СУ-155» перечню, в группу лиц с ЗАО «СУ-155», являются тремя из пяти учредителей жилищно-строительных кооперативов «Новая Трехгорка, 82» и «Новая Трехгорка, 84».

При этом, учредитель и председатель правления жилищно-строительного кооператива «Новая Трехгорка, 82» и жилищно-строительного кооператива «Новая Трехгорка, 84» Хмельницкая Н.Б. является членом совета директоров ЗАО «СУ-155», что подтверждается выписками из Единого государственного реестра юридических лиц и представленным ЗАО «СУ-155» перечнем аффилированных лиц Общества.

Таким образом, установлено, что ЗАО «СУ-155» имеет возможность оказывать влияние на решения, принимаемые жилищно-строительными

кооперативами «Новая Трехгорка, 82» и «Новая Трехгорка, 84».

Оценив изложенные в коллективном обращении граждан (вх. № 4010 от 13.02.2013) доводы, а также представленные сторонами по настоящему делу документы, Комиссией Московского УФАС России установлено следующее.

В офисе продаж квартир микрорайона «Новая Трехгорка» (офис продаж Товарищества на вере (Коммандитного товарищества) «СУ-№ 155» и Компания»), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 15, распространялись буклеты, содержащие описание домов серии «И-155» и строящегося микрорайона «Новая Трехгорка».

В материалах рассматриваемого дела представлено два вида таких буклетов, а именно буклет «Микрорайон «Новая Трехгорка» и буклет «Дом – конструктор».

Буклет «Дом – конструктор» содержит общее описание серии домов «И-155», в частности в нем указана следующая информация: «Серия И-155 – это настоящий конструктор, позволяющий из одних и тех же изделий собирать дома различных конфигураций, разной этажности, с разными типами квартир... Для потребителя И-155 – это отличный вариант приобрести квартиру, где как в монолите можно применять свободные планировочные решения, т.к. несущие панели имеют шаг длиной в 7,2 метра, т.е. больше общепринятого стандарта... Дома И-155 – единственные в панельном ряду – не только отвечают нормам звукоизоляции по перекрытиям, но и имеют запас порядка 3 децибел. Кроме того, в строительстве И-155 применяются утолщенные стены. Несущие стены – 200 мм толщиной, в других сериях – это 180 мм. В конструкциях несущих изделий применяется бетон марки 500 – это более качественный бетон, так называемый европейский стандарт. В тоже время основные заводы выпускают сегодня бетон марки 250-300. Теплотехнические и архитектурные характеристики домов серии И-155 отвечают самым современным требованиям...».

В данном буклете также присутствует: информация о районах, в которых осуществляется строительство домов серии «И-155» (Зюзино, Высоковольтный пр-д, Трехгорка, мкр. 1, Трехгорка, мкр. 2, Красногорск); изображение примеров планировок различных квартир; сведения об адресах офисов продаж (г. Москва, ул. Болотниковская, д. 30; г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 15); логотип «СУ 155 ГРУППА КОМПАНИЯ»; контактная информация (телефонные номера и адрес интернет-сайта).

Буклет «Микрорайон «Новая Трехгорка» содержит описание инфраструктуры микрорайона «Новая Трехгорка», его местоположение, а также краткую характеристику строящихся в нем домов. В частности, в буклете приведена следующая информация: «Предусмотренная серией И-155 свободная планировка квартир, позволяет дать волю воображению и воплотить в жизнь самые смелые дизайнерские идеи. Отсутствие межкомнатных перегородок дает возможность, при желании, превратить двухкомнатную квартиру в трехкомнатную. Благодаря особым трехслойным панелям, обеспечивающим повышенную шумоизоляцию, дома имеют запас по этой характеристике почти в

3 децибела!...Серии домов И-155 и ИП-46С, максимально учитывающие современные стандарты качества жизни».

Также в буклете «Микрорайон «Новая Трехгорка» приведена схема названного микрорайона, в которой, в частности присутствует информация о жилом доме (корпус 82), а именно: тип И-155, этажность 19.

В соответствии с письменными пояснениями Товарищества на вере (Коммандитного товарищества) «СУ-№ 155» и Компания» (вх. № 16070 от 19.05.2014), спорные буклеты были изготовлены по заказу названного Товарищества. При этом, договоров на распространение рассматриваемых буклетов ни с кем не заключалось.

Согласно письменным пояснениям ЗАО «СУ-155» (листы дела 469-476), договоры на распространение буклетов «Новая Трехгорка» и «Дом – конструктор» не заключались, буклеты размещались в офисах продаж Товарищества на вере (Коммандитного товарищества) «СУ-№ 155» и Компания».

Указанные буклеты не содержат каких-либо данных, позволяющих установить дату их изготовления, а также дату начала распространения.

Вместе с тем, согласно письменным пояснениям ЗАО «СУ-155» (листы дела 469-476) распространение спорных буклетов осуществлялось до смены серии домов (корпуса 82 и 84).

Кроме того, рассматриваемые буклеты прилагались к коллективному обращению граждан (вх. № 4010), поступившему в Московское УФАС России 13.02.2013. При этом, в данном обращении указано, что буклеты «Микрорайон «Новая Трехгорка» и буклет «Дом – конструктор» распространялись в офисе продаж Товарищества на вере (Коммандитного товарищества) «СУ-№ 155» и Компания» (адрес: г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 15) начиная с января 2012 года.

Таким образом, установлено распространение буклетов «Микрорайон «Новая Трехгорка» и буклет «Дом – конструктор» в офисе продаж Товарищества на вере (Коммандитного товарищества) «СУ-№ 155» и Компания», расположенном по адресу: г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 15 в период с января 2012 года по 13.02.2013.

Доказательств обратного сторонами по делу не представлено.

Информация, о строящемся микрорайоне «Новая Трехгорка» также распространялась в информационно-коммуникационной сети «Интернет» на сайтах [www.su155.ru](http://www.su155.ru), [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru).

Комиссией Московского УФАС России на основании протокола осмотра веб-сайта в сети Интернет, составленного 29.01.2013 нотариусом города Москвы Миллером Н.Н., установлено, что на сайте [www.su155.ru](http://www.su155.ru) осуществлялось распространение следующей информации: «Новая Трехгорка — это «город в городе», в окружении Подушкинского лесопарка и природоохранной зоны «Переделкино». Это 30 новых современных домов, многоуровневые гаражи...Будущие новоселы смогут по достоинству оценить удобство серий ИП-46 и И-155, максимально учитывающих современные стандарты качества жизни.

Более того, предусмотренная серией И-155 свободная планировка квартир, позволяет дать волю воображению и воплотить в жизнь самые смелые дизайнерские идеи. Отсутствие межкомнатных перегородок дает возможность, при желании, превратить двухкомнатную квартиру в трехкомнатную. К слову, важным условием комфортной жизни является хорошая звукоизоляция. Благодаря особым трехслойным панелям, дома серии И-155 имеют запас по этой характеристике почти 3 децибела!».

Данная информация, размещенная на сайте [www.su155.ru](http://www.su155.ru), сопровождается изображениями этапов строительства микрорайона «Новая Трехгорка», датированных 11.05.2012, 25.06.2012, 22.10.2012, а также следующей информацией: «По вопросам приобретения обращайтесь в офисы КТ «СУ-155» и Компания».

Кроме того, на сайте [www.su155.ru](http://www.su155.ru) размещалась аналогичная по содержанию информация относительно 84 корпуса микрорайона «Новая Трехгорка».

На сайте [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru) осуществлялось распространение следующей информации: «Новая Трехгорка — самый комфортный район Подмосковья...Внимание будущих новоселов предлагаются панельные дома современной планировки серии И-155 (лучшая серия по оценкам экспертов), а также дома серии ИП-46С...».

Согласно представленным ЗАО «РСИЦ» сведениям ЗАО «СУ-155» является администратором доменов второго уровня [su155.ru](http://su155.ru) и [new-trehgorka.ru](http://new-trehgorka.ru).

В соответствии с Правилами регистрации доменных имен в домене RU, администратор домена как лицо, заключившее договор о регистрации доменного имени, осуществляет администрирование домена, т.е. определяет порядок его использования и организует его техническое сопровождение. При этом администратор домена является лицом, владеющим паролем, посредством использования которого осуществляется размещение информации на соответствующем сайте.

Право администрирования существует в силу договора о регистрации доменного имени и действует с момента регистрации доменного имени в течение срока действия регистрации.

Администратор домена несет ответственность за размещение информации, поскольку именно он является лицом, владеющим паролем, позволяющим размещать информацию на соответствующем сайте, а также лицом, определяющим порядок пользования доменом.

Таким образом, ЗАО «СУ-155» является лицом, ответственным за содержание и наполнение сайтов [www.su155.ru](http://www.su155.ru) и [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru).

15.11.2012 на сайте [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru) была опубликована информация об изменении в сериях домов по корпусам 82, 84 и 85, а именно: «В связи с невозможностью строительства в запланированные сроки домов серии И-155 Мк, выбран компромиссный вариант в виде серии И-155Мм, которая по характеристикам максимально близка к первоначальной...Все участники строительства указанных корпусов со стороны застройщика и правления ЖСК

понимают критическое отношение общественности к принятому решению, но считают его единственно возможным для безусловного исполнения обязательств по срокам ввода корпусов в эксплуатацию».

Администрацией городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района 26.11.2012 ЗАО «СУ-155» выданы разрешения на строительство (№ RU50511105-069, № RU50511105-071), в соответствии с которыми Обществу разрешено строительство следующих объектов:

1. 19-ти этажный 4-х секционный жилой дом серии И-155 с объектами инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, пос. Трехгорка, корпус 82 (количество квартир 288);
2. 22-х этажный 5-ти секционный жилой дом серии И-155 с объектами инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, пос. Трехгорка, корпус 84 (количество квартир 420).

Между тем, 16.09.2013 и 26.09.2013 Администрацией городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района ЗАО «СУ-155» на строительство объектов по указанным адресам были выданы новые разрешения (№ RU50511105-056, № RU50511105-057), в соответствии с которыми были изменены характеристики строящихся объектов.

В соответствии с разрешениями № RU50511105-056, № RU50511105-057 строительству подлежат следующие объекты:

1. 22-х этажный 4-х секционный жилой дом серии И-155 с объектами инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, пос. Трехгорка, корпус 82 (количество квартир 336);
2. 22-х этажный 4-х секционный жилой дом серии И-155Мк с объектами инженерной инфраструктуры по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово, пос. Трехгорка, корпус 84 (количество квартир 336).

Согласно письменным пояснениям жилищно-строительных кооперативов «Новая Трехгорка, 82» и «Новая Трехгорка, 84», решение о смене серии домов по корпусам 82 и 84, названными кооперативами не принималось.

В соответствии с письменными пояснениями ЗАО «СУ-155», решение о смене серии домов по корпусам 82 и 84 были приняты застройщиком, т. е. непосредственно ЗАО «СУ-155».

Таким образом, ЗАО «СУ-155» единолично, без учета мнения пайщиков жилищно-строительных кооперативов, была произведена корректировка серии строящихся домов по корпусам 82 и 84, в результате которой изменились характеристики строящихся объектов, приведшие, в частности к изменению количества квартир в рассматриваемых домах.

Так, в корпусе 82 количество квартир в результате изменения серии дома увеличилось с 288 до 336, в тоже время в корпусе 84 количество квартир сократилось с 420 до 336.

Также претерпели изменения и качественные характеристики квартир в корпусах 82 и 84, что привело, в том числе, к ухудшению их потребительских свойств.

В соответствии с заключением № 04.07.14/1-СТЭ, составленным специалистом ООО «Центр инжиниринговых услуг и технической экспертизы» по результатам строительно-технической экспертизы с целью сравнения характеристик конструктивных элементов жилых домов серий И-155, И-155Мм, И-155Мк, данные серии жилых домов имеют следующие отличия:

<b>Конструктивный элемент</b>	<b>Серия И-155</b>	<b>Серия И-155Мк</b>	<b>Серия И-155Мм</b>
Толщина наружных ЖБ панелей (фасадных)	400 мм самонесущие	340 мм ненесущие	340 мм ненесущие
Толщина наружных ЖБ панелей (торцевых)	440 мм	540 мм сдвоенная панель	540 мм сдвоенная панель
Толщина внутренних стен	200 мм	180 мм	180 мм
Толщина перекрытий	200 мм многопустотная	140 мм сплошные	140 мм сплошные
Высота потолков (без толщины пола)	2,78	2,66	2,66
Показатель теплоизоляции наружных стен	Наружный слой — 70 мм, утеплитель — 170 мм, внутренний слой — 170 мм	Наружный слой — 70 мм, утеплитель — 190 мм, внутренний слой — 80 мм	Наружный слой — 70 мм, утеплитель — 190 мм, внутренний слой — 80 мм

Как следует из вышеприведенных показателей, в квартирах корпусов 82 и 84 уменьшилась толщина внутренних стен и перекрытий, а также наружных ЖБ панелей.

Из выводов, приведенных в заключении № 04.07.14/1-СТЭ следует, что названные изменения являются незначительными и обусловлены корректировкой используемых материалов и конструкций. При этом, шумоизоляционные и теплотехнические характеристики являются одинаковыми.

Вместе с тем, изменение серии домов привело к уменьшению высоты потолков на 0,12 м., а также к изменению площади и планировки квартир, в том числе, искажению формы комнат (появлению в комнате скошенного угла).

Данные изменения являются существенными ухудшением потребительских свойств товара. При этом каких-либо изменений относительно цены реализуемых квартир ЗАО «СУ-155» не производилось.

Между тем, потребитель в итоге получил товар худшего качества, что подтверждается жалобами в УФАС, по сравнению с тем, на которое был вправе рассчитывать при ознакомлении с информацией, размещенной в буклетах

«Микрорайон «Новая Трехгорка» и буклет «Дом – конструктор», на сайтах [www.su155.ru](http://www.su155.ru), [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru), и при заключении договора.

Потребители, ознакомившись в размещенной в буклетах «Микрорайон «Новая Трехгорка» и буклет «Дом – конструктор» и на сайтах [www.su155.ru](http://www.su155.ru), [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru) информацией о строящемся в микрорайоне «Новая Трехгорка» жилье и принимая решение о его приобретении, рассчитывали получить жилье определенного качества.

При этом, стоит отметить, что потенциальные покупатели при принятии решения о приобретении квартиры не имели возможности руководствоваться какой-либо иной информацией о характеристиках строящего микрорайона (домов) кроме той, что была предоставлена застройщиком и иными лицами, осуществлявшими продажу квартир.

Данный вывод Комиссии основывается на следующем.

Договоры об участии в жилищно-строительном кооперативе, заключаемые со всеми лицами, приобретающими квартиры в корпусах 82 и 84 микрорайона «Новая Трехгорка», не содержат сведений о серии подлежащих постройке домов. В данных договорах описание квартир сводится к указанию на местоположение дома, ориентировочную площадь квартир, а также на этаж, секцию и условный номер квартиры.

К договорам об участии в жилищно-строительном кооперативе также прилагается план квартиры и перечень общестроительных, отделочных, специальных и иных работ, производимых в квартире.

Иную информацию договор об участии в ЖСК и приложения к нему не содержат.

Не могла быть получена информации о серии строящихся домов и из разрешений на строительство соответствующих объектов, так как информация о строительстве домов серии «И-155» начала распространяться еще до получения застройщиком разрешения на строительства корпусов 82 и 84.

Так, разрешения на строительство № RU50511105-069, № RU50511105-071 были получены ЗАО «СУ-155» 26.11.2012, в то время как договоры об участии в жилищно-строительных кооперативах начали заключаться задолго до указанной даты (например, договор об участии в ЖСК № 102177/Ж02199, был заключен 28.02.2012).

Более того, информация об изменении серии домов по корпусам 82 и 84 на сайте [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru) была размещена ранее (15.11.2012) даты получения застройщиком разрешений на строительство указанных корпусов.

Таким образом, сведения о строящемся микрорайоне, его инфраструктуре и характеристиках домов могли быть получены покупателями только из буклетов, распространяемых в офисе продаж квартир, а также на сайтах [www.su155.ru](http://www.su155.ru), [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru).

Распространение ЗАО «СУ-155» в буклетах «Микрорайон «Новая Трехгорка» и «Дом – конструктор», а также на сайтах [www.su155.ru](http://www.su155.ru), [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru) спорной информации, привело к созданию у потребителей недостоверного впечатления о характеристиках товара.

При этом, довод ЗАО «СУ-155» о том, что потребители не могли быть введены в заблуждение относительно серии строящегося дома так как, серия «И-155» является типовой и предусматривает ряд модификаций, в том числе и «И-155Мм», «И-155Мк», Комиссией Московского УФАС России отклонен в связи со следующим.

Как следует из заключения № 04.07.14/1-СТЭ, составленного специалистом ООО «Центр инжиниринговых услуг и технической экспертизы», дома серий «И-155», «И-155Мм» и «И-155Мк» имеют ряд отличий, в том числе существенных. Таким образом, серия (модификация) является важным фактором определяющим выбор потребителя.

При этом, Комиссия Московского УФАС России обоснованно считает, что так как квартира является дорогостоящей покупкой, требующей значительных финансовых затрат, потребитель проявляет повышенное внимание потребительским характеристикам приобретаемого товара, основывает свой выбор на каждой такой характеристике.

Учитывая изложенное и принимая во внимание доводы, изложенные в коллективном обращении граждан (вх. № 4010 от 13.12.2012), а также имеющиеся документы и сведения, Комиссия пришла к выводу о том, что в результате указанных действий ЗАО «СУ-155» получило преимущество перед конкурирующими хозяйствующими субъектами, поскольку за счет заявленных характеристик товара, в том числе серии строящихся домов, Общество привлекло дополнительных клиентов, которые могли не приобрести квартиры в микрорайоне «Новая Трехгорка» (или изменить свой выбор), если бы на момент заключения соответствующих договоров знали о предстоящей смене серии домов.

Одновременно с этим Комиссия считает, что практика привлечения покупателей, при которой застройщик при распространении информации о своем товаре, в данном случае дорогостоящем, до заключения соответствующего договора заявляет определенные характеристики товара, а впоследствии существенно их ухудшает, противоречит требованиям добросовестности, разумности и справедливости и может причинить убытки конкурирующим хозяйствующим субъектам в размере недополученных доходов, которые эти субъекты могли бы получить, если бы лица, приобретшие квартиры в микрорайоне «Новая Трехгорка» знали при заключении договоров о предстоящем изменении серии домов, а равно учли бы это при выборе квартиры.

ЗАО «СУ-155» указывая недостоверную информацию привлекало к своему товару потенциальных клиентов конкурентов Общества ввиду предложения ЗАО «СУ-155» товара более высокого качества по меньшей цене и тем самым способствовало уходу потребителей от таких конкурентов.

Частью 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции установлен общий запрет на недобросовестную конкуренцию.

Согласно пункту 16.1 Постановления Пленума ВАС РФ от 17 февраля 2011 года № 11 «О некоторых вопросах применения Особенной части Кодекса

Российской Федерации об административных правонарушениях» в статье 14 Закона о защите конкуренции приведен открытый перечень действий, являющихся недобросовестной конкуренцией.

При анализе вопроса о том, является ли конкретное совершенное лицом действие актом недобросовестной конкуренции, подлежат учету не только указанные законоположения, но и положения статьи 10.bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности, в силу которых актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

Таким образом, рассматриваемые действия ЗАО «СУ-155» признаны Комиссией Московского УФАС России актом недобросовестной конкуренции, установлены все признаки такого деяния, сформулированные в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции.

Нарушение ЗАО «СУ-155» части 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции непосредственно выразилось во введении в заблуждение в отношении потребительских свойств и качества товара, путем размещения информации о строящемся жилом комплексе «Новая Трехгорка» в буклетах «Микрорайон «Новая Трехгорка» и «Дом – конструктор», а также в информационно-коммуникационной сети «Интернет» на сайтах [www.su155.ru](http://www.su155.ru) и [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru).

Вместе с тем, возможность введения потребителей в заблуждение относительно продавца товара, а именно квартир в корпусах 82 и 84 микрорайона «Новая Трехгорка», путем распространения спорной информации, Комиссией Московского УФАС России в результате рассмотрения настоящего дела не установлена.

Из содержания коллективного обращения (вх. № 4010 от 13.12.2012) следует, что приобретая квартиры в микрорайоне «Новая Трехгорка» граждане полагали, что «предложение о приобретении квартир исходит от ЗАО «СУ-155» или какой-либо иной компании, входящей в группу СУ-155».

Вместе с тем, как установлено выше, информация о том, что продажа квартир осуществляется путем вступления в жилищно-строительные кооперативы, была доведена до сведения покупателей при обращении в офис продаж квартир, а также при заключении соответствующих договоров.

Данный факт заявителями по обращению № 4010 от 13.12.2012 не оспаривается.

Само по себе указание в буклетах «Микрорайон «Новая Трехгорка» и «Дом – конструктор», а также на сайтах [www.su155.ru](http://www.su155.ru) и [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru), логотипа «СУ 155 ГРУППА КОМПАНИЙ», не свидетельствует о распространении ложной информации о продавце товара.

Изображение данного логотипа в равной степени может трактоваться как указание на лицо, ведущее застройку микрорайона «Новая Трехгорка», так и на лицо представляющее интересы жилищно-строительных кооперативов при заключении соответствующих договоров.

Комиссией Московского УФАС России также установлено, что ЗАО «СУ-155» на момент вынесения настоящего решения преобразовано в АО «СУ-155»

в соответствии с изменениями, внесенными в Гражданский кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 05.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Данный факт подтверждается сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре юридических лиц.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 - 4 статьи 41, статьей 49 Закона о защите конкуренции, Комиссия Московского УФАС России

#### РЕШИЛА:

1. Признать АО «СУ-155» нарушившим часть 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции в части введения в заблуждение в отношении потребительских свойств и качества товара, путем размещения информации о строящемся жилом комплексе «Новая Трехгорка» в буклетах «Микрорайон «Новая Трехгорка» и «Дом – конструктор», а также в информационно-коммуникационной сети «Интернет» на сайтах [www.su155.ru](http://www.su155.ru) и [www.new-trehgorka.ru](http://www.new-trehgorka.ru).

2. Учитывая, что спорная информация в нарушающем закон виде не распространяется, предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации не выдавать.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Московского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.