

*По списку*

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о назначении дела № 08-21/31-17 о нарушении  
антимонопольного законодательства к рассмотрению

08 июня 2017 г.

г. Москва

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее – Управление) по рассмотрению дела № 08-21/31-17 о нарушении антимонопольного законодательства на основании приказа Управления от «8 июня 2017 г. № 238 «О возбуждении дела и создании Комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства» по признакам нарушения пунктов 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 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 область, Красногорский район, вблизи деревни Путилково, земельный участок с кадастровым номером: 50:11:0020410:0021, руководствуясь частью 13 статьи 44 Закона о защите конкуренции,

### УСТАНОВИЛ:

В Московское областное УФАС России поступили обращения физических лиц (далее - Заявители) о признаках нарушения пунктов 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) в действиях ООО

«СОЮЗАГРО» (место нахождения: 143409, Московская область, г.Красногорск, ул. Успенская, д. 5) (далее – Застройщик), выразившихся во введении в заблуждение 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.

Согласно обращению, общая площадь квартир Заявителей при сдаче многоквартирного дома в эксплуатацию увеличилась по сравнению с площадью, заявленной на этапе строительства, что существенно повлияло на стоимость квартир.

В соответствии с позицией Заявителей, действия Застройщика являются актом недобросовестной конкуренции, поскольку выбор квартиры между многочисленными застройщиками осуществлялся именно по критерию цены квартиры.

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

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 товара 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.

Застройщик осуществляет деятельность по строительству жилых и нежилых зданий, что подтверждается представленными документами: Проектной декларацией Застройщика по строительству многоквартирного жилого дома № 4 по строительному адресу: Московская область,

Красногорский район, вблизи деревни Путилково (далее – Проектная декларация); Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 13.01.2016 № RU50-10-3838-2016 (далее – Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию), а также договорами долевого участия, заключенными между Застройщиком и Заявителями.

Кроме того, из открытых источников, в том числе в сети Интернет, установлено, что аналогичную деятельность по строительству жилых и нежилых зданий, осуществляют такие хозяйствующие субъекты как ООО «Хайгейт», Группа компаний «Urban Group», Группа компаний «ПИК», что подтверждается данными с официальных сайтов указанных субъектов.

Учитывая изложенное, Застройщик осуществляет конкурентную деятельность на рынке по строительству жилых и нежилых зданий.

Согласно пункту 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимущества при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности, справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо 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 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 обращений и представленных документов следует, что жилой дом № 4 по строительному адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи деревни Путилково, земельный участок с кадастровым номером: 50:11:0020410:0021 (далее – Жилой дом), представляет собой 17-22-х этажный 12-секционный многоквартирный жилой дом.

Согласно Проектной декларации, Жилой дом состоит 1315 квартир разной планировки, общей площадью 70 810,00 кв.м. Общая площадь объекта, согласно проектной декларации, составляет 104 660, 00 кв. м.

В Разрешении на ввод в эксплуатацию Жилого дома, в графе «общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)» указано: по проекту – 70 810,00 кв.м. фактически – 71 116,5 кв. м. Общая площадь здания по проекту составляла 104 660, 00 кв. м., а

фактическая равна 101 154,2 кв. м. Следовательно, общая площадь Жилого дома изменилась в меньшую сторону на 3 505,8 кв. м.

Получив Разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, Застройщик в адрес Заявителей направил уведомления о проведенных обмерах БТИ и проведения взаиморасчетов в связи с увеличением площадей квартир.

Согласно представленным в адрес Московского областного УФАС России документам и сведениям, площадь квартир в построенном доме увеличилась от 2 кв. м. до 6 кв. м.

Кроме того, установлено, что значительным образом площади жилого дома в сторону увеличения по сравнению с проектом не изменились. Также, Застройщик не представил документов о кардинальных изменениях проекта строящегося дома.

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

Важным аспектом является тот факт, что Застройщик не понес дополнительных непредусмотренных затрат на строительство объекта, так как здания Жилого дома полностью соответствуют проектной документации, а следовательно, расходы на их строительство (в частности строительные материалы, сроки и т.д.) были заранее определены. Застройщик не представил подтверждения изменения проекта зданий Жилого дома, что также свидетельствует об отсутствии дополнительных непредвиденных затрат на их строительство.

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 Жилой дом 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, 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 многоквартирном

доме корп. 5.1 Жилого комплекса.

Учитывая изложенное, прошу принять решение о возбуждении дела в отношении Застройщика (место нахождения: 143409, Московская область, г. Красногорск, ул. Успенская, д. 5) по признакам нарушения пунктов 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», во введении в заблуждение 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.

На основании части 1 статьи 39 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и в соответствии с пунктом 3.49 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного приказом Федеральной антимонопольной службы от 25.05.2012 № 339,

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Назначить дело № 08-21/31-17 к рассмотрению на 31 июня 2017 года в 14 часов 30 минут по адресу: 123423, г. Москва, Карамышевская набережная, дом 44, 3 этаж, каб. 3.

2. Привлечь к участию в рассмотрении дела 08-21/31-17 в качестве: ответчика – ООО «СОЮЗАГРО» (место нахождения: 143409, Московская область, г. Красногорск, ул. Успенская, д. 5);

заявителей – участников долевого строительства Жилого комплекса.

3. В соответствии со статьей 25 Закона о защите конкуренции, ООО «СОЮЗАГРО» представить в течение 10 рабочих дней с даты получения настоящего Определения в адрес Управления следующие документы и сведения:

3.1 письменную правовую позицию по вопросу увеличения площадей квартир Жилого комплекса с приложением обоснований и подтверждающих документов;

3.2 письменные объяснения и сведения, которые будут способствовать наиболее полному и всестороннему рассмотрению материалов по существу. Также при невозможности предоставления каких-либо из указанных документов, дать письменные пояснения по каждому пункту с обоснованием причины непредставления.

Копии документов должны быть заверены надлежащим образом.

В соответствии с частью 5 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях непредставление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган сведений (информации), предусмотренных антимонопольным законодательством Российской Федерации, а равно предоставление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган заведомо недостоверных сведений (информации) влечет наложение административного штрафа на должностных лиц – от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от пятидесяти до пятисот тысяч рублей.

Председатель Комиссии

Д.Ю. Стрельников