

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/01/14.2-14589/2020
о нарушении антимонопольного законодательства

Резолютивная часть оглашена «13» мая 2021 года

г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по г. Москве по рассмотрению дела № 077/01/14.2-14589/2020 о нарушении антимонопольного законодательства Российской Федерации (далее — Комиссия Московского УФАС России) в составе:

председателя Комиссии: <...>а,

членов Комиссии: <...>ой, <...>ой, <...>ой,

рассмотрев дело № 077/01/14.2-14589/2020, возбужденное по признакам нарушения АО «Мосстроймеханизация № 4» (место нахождения: 392024, Тамбовская обл., г. Тамбов, ул. Мичуринская, д. 148, эт/оф 2/9; ОГРН 1037739276167, ИНН 7705001711) 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 объектов долевого строительства, их стоимости и характеристик в многофункциональном комплексе по адресу: г. Москва, ВАО, Амурская ул., вл. 3,

в присутствии: <...> (представитель <...> по доверенности № 50АБ3319154 от 24.01.2020), <...>, <...>, <...>, <...> (представитель <...> по доверенности № 77АГ5010363 от 23.09.2020),

в отсутствие <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, АО «Мосстроймеханизация № 4» (уведомлены надлежащим образом),

УСТАНОВИЛА:

Дело № 077/01/14.2-14589/2020 возбуждено на основании заявлений физических лиц и материалов в отношении действий АО «Мосстроймеханизация № 4» (далее также — ответчик, Общество, застройщик), выразившегося во введении в заблуждение в отношении площадей объектов долевого строительства, их стоимости и характеристик в многофункциональном комплексе по адресу: г. Москва, ВАО, Амурская ул., вл. 3.

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 2.1 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, временной интервал исследования товарного рынка определяется в зависимости от цели исследования, особенностей товарного рынка. Наименьший временной интервал анализа состояния конкуренции в

целях установления доминирующего положения хозяйствующего субъекта должен составлять один год или срок существования товарного рынка, если он составляет менее чем один год.

В соответствии с пунктами 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции, не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение в отношении условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара.

В рамках дела № 077/01/14.2-14589/2020 рассматриваются действия АО «Мосстроймеханизация № 4» по введению в заблуждение в отношении площадей объектов долевого строительства, их стоимости и иных характеристик в многофункциональном комплексе по адресу: г. Москва, ВАО, Амурская ул., вл. 3.

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, застройщиком является хозяйственное общество, которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее - Федеральный закон "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..

Согласно части 1 статьи 3 Закона об участии в долевом строительстве, застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после:

1. Получения в установленном порядке разрешения на строительство;
2. Опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве;
3. 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 Законом о

содействии развитию жилищного строительства либо подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

В соответствии с представленной АО «Мосстроймеханизация № 4» проектной декларацией, Общество осуществляет строительство многофункционального комплекса на земельном участке, принадлежащем ему на праве владения и пользования, на основании Договора аренды земельного участка от 05 октября 2011 года № М-03-036289, зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «03» ноября 2011 года сделана запись регистрации № 77-77-14/015/2011-854 (в редакции Дополнительного соглашения от 17 февраля 2017 года № М-03-036289 к Договору аренды земельного участка от 05 октября 2011 года № М-03-036289), зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, о чем в Едином государственном реестре недвижимости «10» марта 2017 года сделана запись регистрации № 77:03:0002007:16-77/022/2017-1).

В соответствии с частью 2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. 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.

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 настоящей 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 настоящим Кодексом.

В соответствии с частью 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 12 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (разрешение на каждый этап строительства).

Согласно части 12 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом» или Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос» по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

АО «Мосстроймеханизация № 4» были получены разрешения на строительство № 77-125000-014170-2017 от «15» марта 2017 г. (1-й и 2-й этапы, этап 1.1 — корп. А, Г, этап 1.2 — корп. Б), № 77-125000-014225-2017 от 23.03.2017 (3-й этап), выданные Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).

В соответствии с проектной декларацией, а также вносимыми изменениями строительства многофункционального комплекса по адресу: г. Москва, ВАО, Амурская ул., вл. 3, предположительное окончание этапов строительства было назначено: 20% — III квартал 2019 года, 40% — IV квартал 2019 года, 60% — II квартал 2020 года, 80% — IV квартал 2020 года, 100% — IV квартал 2020 года.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было получено АО «Мосстроймеханизация № 4» 24.03.2020 за № 77-125000-009439-2020 на 1-й и 2-й этапы, этап 1.1 — корп. А, Г, этап 1.2 — корп. Б, 31.12.2020 за № 77-125000-009870-2020 на 2-й этап строительства (корпус В, Д, подземный паркинг).

В соответствии с частью 2 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве (редакция от 03.07.2016), после получения разрешения на

строительство и до заключения первого договора долевого участия в строительстве застройщиком в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, указанный в части 2 статьи 23 Закона об участии в долевом строительстве направляется проектная декларация.

Согласно части 2 статьи 3.1 Закона об участии в долевом строительстве, проектная декларация в электронном виде также должна быть размещена на официальном сайте застройщика в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением средств участников долевого строительства.

Согласно части 1 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве, проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

Согласно общедоступным источникам, в том числе сайту в сети Интернет по адресу <https://level.ru/>, а также Единой информационной системе жилищного строительства (<https://наш.дом.рф>), 07.04.2017 проектная декларация № 77-001939 была опубликована АО «Мосстроймеханизация № 4» на сайте строящегося жилого комплекса.

Таким образом, временной интервал настоящего анализа состояния конкуренции определен с апреля 2017 года (возникновение у АО «Мосстроймеханизация № 4» права на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов) по настоящее время (ввод объекта строительства в эксплуатацию, предусмотренного в 3-м этапе, не завершено).

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.

Согласно пункту 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции, под товаром понимается объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

В соответствии с пунктом 3.4 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, предварительное определение товара проводится на основе, в том числе, условий договора, заключенного в отношении товара; разрешений (лицензий) на осуществление определенных видов деятельности; общероссийских классификаторов продукции, работ, услуг, видов экономической

деятельности; заключений специалистов, имеющих специальные знания в соответствующей сфере.

В силу подпункта «б» пункта 10.6 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, определение продуктовых границ товарного рынка может производиться исходя из предмета договоров, заключаемых хозяйствующим субъектом (в том числе в отношении которого поданы в антимонопольный орган заявления, материалы) по поводу товара, предлагаемого им к продаже.

В целях настоящего анализа определение продуктовых границ товарного рынка производится исходя из кодов Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (далее — ОКВЭД); предмета договоров, заключенных хозяйствующими субъектами при осуществлении хозяйственной деятельности.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, основным видом деятельности АО «Мосстроймеханизация № 4» является деятельность заказчика, застройщика, генерального подрядчика, идентифицированная кодом 71.12.2 ОКВЭД. Общество также осуществляет строительство жилых и нежилых зданий (код 41.20 ОКВЭД), производство электромонтажных работ (код 43.21 ОКВЭД), производство прочих строительно-монтажных работ (код 43.29 ОКВЭД), работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки (код 43.99 ОКВЭД), предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе (код 68.31.1 ОКВЭД).

Деятельность АО «Мосстроймеханизация № 4» по строительству и реализации жилой и нежилой недвижимости подтверждается информацией на сайте в сети интернет по адресу <https://level.ru/>.

При осуществлении хозяйственной деятельности АО «Мосстроймеханизация № 4» были заключены, в том числе, следующие договоры:

Договор участия в долевом строительстве № АМ-ДДИ-КВ-Г8-276-1 от 05.06.2017, заключенный между АО «Мосстроймеханизация № 4» и <...> (далее — Договор 1).

Договор участия в долевом строительстве № АМ-ДДИ-КВ-Г8-350-1 от 15.12.2017, заключенный между АО «Мосстроймеханизация № 4» и <...> (далее — Договор 2);

Договор участия в долевом строительстве № АМ-ДДП-АП-Г-150-1 от 20.12.2017, заключенный между АО «Мосстроймеханизация № 4» и <...> (далее — Договор 3);

Договор участия в долевом строительстве № АМ-ДДИ-КВ-А2-276-1 от 21.02.2018, заключенный между АО «Мосстроймеханизация № 4» и <...>. (далее — Договор 4);

Договор участия в долевом строительстве № АМ-ДДИ-КВ-Б4-202-1 от 25.05.2018, заключенный между АО «Мосстроймеханизация № 4» и <...> (далее — Договор 5);

Договор участия в долевом строительстве № АМ-ДДР-КВ-Б4-184-1 от 07.09.2018, заключенный между АО «Мосстроймеханизация № 4» и <...> (далее — Договор 6);

Договор участия в долевом строительстве № АМ-ДДИ-КВ-Б4-220-2 от 14.09.2018, заключенный между АО «Мосстроймеханизация № 4» и <...> (далее — Договор 7);

Договор участия в долевом строительстве № АМ-ДДИ-КВ-Г8-278-1 от 18.10.2018, заключенный между АО «Мосстроймеханизация № 4» и <...> (далее — Договор 8);

Договор участия в долевом строительстве № АМ-ДДИ-КВ-Г8-474-1 от 29.11.2019, заключенный между АО «Мосстроймеханизация № 4» и <...> (далее — Договор 9).

Также, при осуществлении хозяйственной деятельности АО «Мосстроймеханизация № 4» получены также положительные заключения государственной экспертизы по проектной документации на строительство и результатам инженерных изысканий № 77-1-1-3-0503-17 от 03.03.2017, № 77-1-1-3-2359-18 от 25.07.2018, выданные ГАУ г. Москвы «Мосгосэкспертиза».

Кроме того, деятельность АО «Мосстроймеханизация № 4» по строительству и реализации жилой и нежилой недвижимости подтверждается информацией на сайтах в сети интернет по адресам <https://level.ru/> (сайт жилого комплекса), <http://www.msm4.ru/> (сайт застройщика).

Таким образом, продуктовыми границами анализируемого товарного рынка являются квартиры в многоквартирных домах, реализуемые на основании договора участия в долевом строительстве.

Географические границы обуславливаются экономическими, технологическими, административными барьерами, ограничивающими возможность потребителей воспользоваться товарами (работами, услугами) на рассматриваемой территории, и устанавливают территорию, на которой потребители из выделенной группы имеют экономическую возможность воспользоваться рассматриваемыми услугами.

В силу пункта 4.5 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, Определение географических границ товарного рынка может осуществляться методом установления фактических районов продаж (местоположения приобретателей), хозяйствующих субъектов (продавцов), осуществляющих продажи на рассматриваемом товарном рынке (в предварительно определенных географических границах) либо иным методом, который позволит выявить продавцов товара, однозначно установить географическое расположение районов продаж, в которых продавцы конкурируют друг с другом при осуществлении продаж товара предварительно определенным приобретателям.

Местом нахождения и осуществления деятельности АО «Мосстроймеханизация № 4» является город Москва. Кроме того, рассматриваемый строящийся объект — жилой комплекс «Level Амурская»,

расположен по адресу: г. Москва, Амурская ул., вл. 3 (строительный адрес: г. Москва, ВАО, Гольяново, Амурская ул., вл. 3).

Учитывая специфику рынка жилой недвижимости, цена на квадратный метр квартиры формируется, в том числе, исходя из местонахождения объекта недвижимости (жилого комплекса), его транспортной доступности, инфраструктуры и т.д.

Приобретение квартиры для большинства людей является важным решением, которое принимается не только исходя из потребительских свойств того или иного товара, но и финансовых возможностей покупателя. Выбор места жительства напрямую может быть связан с таким важным критерием как удаленность от места работы/учебы.

Город Москва является городом федерального значения, самостоятельным субъектом Российской Федерации, который имеет богатый потенциал по своему экономическому развитию. Данный фактор не может не влиять на стоимость жилой площади, а также на желание потребителей приобрести квартиру в доме, находящемся именно на территории города Москвы. Выделение в качестве границ товарного рынка части города повлечет необоснованное сужение географических границ товарного рынка, поскольку, принимая во внимание широкую развитую транспортную инфраструктуру города, нельзя исключать возможный интерес потребителя к приобретению жилой площади в разных районах города с учетом его финансовых возможностей без привязки к предыдущему месту жительства покупателя.

Данный вывод подтверждается, в том числе, заключенными АО «Мосстроймеханизация № 4» договорами с лицами, зарегистрированными не только в разных административных округах города Москвы, но и в других субъектах Российской Федерации (Московская область, Владимирская область и др.).

Необходимо отметить, что отсутствуют какие-либо правовые основания или объективные данные для выделения или ограничения географических границ пределами более узко, чем населенный пункт, что по сути противоречит также и подпункту «а» пункта 4.2 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке.

Исходя из вышеизложенного, географическими границами анализируемого товарного рынка является территория города Москвы.

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.

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 5.1 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, в состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, включаются хозяйствующие субъекты, реализующие в его границах рассматриваемый товар в пределах определенного временного интервала исследования товарного рынка.

В силу подпункта 2 пункта 10.6 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, для целей настоящего анализа определение состава хозяйствующих субъектов, действующих на одном товарном рынке, производится в объеме, необходимом для установления фактических конкурентных отношений между хозяйствующим субъектом, в действиях (бездействии) которого обнаружены признаки недобросовестной конкуренции, и хозяйствующими субъектами, которым указанными действиями (бездействием) причинены или могут быть причинены убытки либо нанесен или может быть нанесен вред их деловой репутации.

Лицом, в действиях (бездействии) которого обнаружены признаки недобросовестной конкуренции, является АО «Мосстроймеханизация № 4».

Из общедоступных источников, а также материалов, представленных заявителем по настоящему делу, установлено, что аналогичную деятельность по реализации на основании договора участия в долевом строительстве квартир и машиномест в многоквартирных домах осуществляют, в том числе, АО «ЛСР. Недвижимость-М» (ОГРН 1027739061844, место нахождения: 115280, г. Москва, Автозаводская ул., д. 22, пом. 336), ПАО «Инград» (ОГРН 1027702002943, адрес: 127006, г. Москва, Краснопролетарская ул., д. 4), АО «СЗ «Метромаш» (ОГРН 1027739733284, место нахождения: 107143, г. Москва, Тагильская ул., д. 4), АО «ГК «Монарх» (ОГРН 5147746270370, место нахождения: 107370, г. Москва, бул. Маршала Рокоссовского, д. 6, корп. 1).

Конкурентные отношения между субъектами обосновываются также информацией представленной на официальных сайтах строительных проектов указанных обществ, а именно <https://mon-arch.ru/projects/zhk-bogorodskij> (ЖК «Богородский»), <https://afi-park.ru/> (ЖК «Сиреневый парк»), <https://www.lsr.ru/msk/zhilye-kompleksy/zilart/> (ЖК «Зиларт»), <https://www.ingrad.ru/projects/preobrazhenie/> (ЖК «Преображение»).

Кроме того, указанная деятельность АО «ЛСР. Недвижимость-М», ПАО «Инград», АО «СЗ «Метромаш», АО «ГК «Монарх» полностью соответствует сведениям, содержащимся в выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, о видах деятельности, идентифицированная кодами 71.12.2, 41.20, 71.11 ОКВЭД.

Таким образом, в состав хозяйствующих субъектов, действующих на анализируемом товарном рынке, в том числе, входят АО «ЛСР. Недвижимость-М», ПАО «Инград», АО «СЗ «Метромаш», АО «ГК «Монарх».

В соответствии с пунктом 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции, недобросовестной конкуренцией являются любые действия хозяйствующих субъектов, которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам-конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

В соответствии со статьей 14.2 Закона о защите конкуренции, не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение в отношении потребительских свойств товара, предлагаемого к продаже, способов и условий его изготовления, возможности приобретения товара на определенных условиях, а также условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара

В результате рассмотрения заявлений и материалов в действиях АО «Мосстроймеханизация № 4» были усмотрены признаки нарушения статьи 14.2 Закона о защите конкуренции, выразившиеся во введении в заблуждение неопределенного круга лиц в отношении изменения площадей квартир в жилом комплексе «Level Амурская», расположенном по адресу: г. Москва, Амурская ул., вл. 3 (строительный адрес: г. Москва, ВАО, Гольяново, Амурская ул., вл. 3), а равно уменьшения площадей квартир без соразмерного уменьшения цены договора.

Данный состав правонарушения предусматривает выдачу предупреждения до момента возбуждения дела.

На основании изложенного и в соответствии со статьей 39.1 Закона о защите конкуренции, АО «Мосстроймеханизация № 4» было выдано Предупреждение № 08-22 от 25.05.2020 о необходимости прекращения действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения пунктов 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции. АО «Мосстроймеханизация № 4» надлежало выполнить указанные действия в течение 1 (одного) месяца с момента получения Предупреждения и сообщить о его выполнении в течение 3 (трех) дней со дня окончания срока на его выполнение.

Предупреждение было получено АО «Мосстроймеханизация № 4» 02.06.2020.

В ответ АО «Мосстроймеханизация № 4» направило в Московское УФАС России письмо с приложением документов, согласно которым АО «Мосстроймеханизация № 4» в рамках исполнения Предупреждения были совершены следующие действия:

1. Внесения соответствующих изменений в проектную декларацию, согласно которым в проектной декларации представлена информация о количестве

комнат (помещений) в каждой квартире или апартаменте, также указана общая площадь квартиры (помещения) после проведения отделочных работ, которые в том числе включают возведения межкомнатных стен.

2. Внесены соответствующие уточнения в договоры участия в долевом строительстве, согласно которым количество комнат и площадь квартиры при описании предмета договора указаны с учетом проведения соответствующих отделочных работ, которые могут вызвать уменьшение площади.

3. Предусмотрен возврат денежных средств за сокращение площади помещения, обусловленное уточнением конструктивных решений Многофункционального жилого комплекса участникам долевого строительства, заключивших с обществом соглашения об уточнении количества комнат и общей площади объекта долевого строительства.

4. Направлены уведомления участникам долевого строительства, отказавшимся заключать дополнительные соглашения с Застройщиком в связи изменении существенных характеристик (комнатности и площади объекта долевого участия).

Данные действия, по мнению Общества, свидетельствуют об исполнении ими выданного Предупреждения.

Вместе с тем, по мнению Московского УФАС России, вышеуказанные действия не свидетельствуют об исполнении Застройщиком надлежащим образом Предупреждения.

Обществом не были устранены последствия введения в заблуждение участников долевого строительства относительно площадей квартир, их стоимости и условий приобретения.

Во-первых, АО «Мосстроймеханизация № 4» не представлены копии дополнительного соглашения, которые были предложены для подписания участникам долевого строительства-заявителям, согласно которым участникам возмещают разницу в стоимости объекта, вызванную проведением отделочных работ.

В материалах представлено лишь сопроводительное письмо, согласно которому участнику предлагается либо повторно подписать соответствующее дополнительное соглашение либо расторгнуть договор с возвратом цены договора долевого участия и процентов за пользование денежными средствами в размере 1/150 ключевой ставки Банка России на день выплаты за каждый день пользования средствами.

Так предлагая в уведомлении расторгнуть договор с осуществлением выплаты цены договора и также выплатой денежных средств в размере 1/150 ключевой ставки Банка России на день выплаты за каждый день пользования средствами, Застройщик по сути предлагает не дополнительный путь устранения нарушения, а лишь уведомляет участников о возможности воспользоваться законодательно закрепленной возможностью, видоизменив его в сторону незначительного увеличения выплаты.

Согласно части 2 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве

застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан вернуть участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

Согласно части 1.1. статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве по требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в частности в случае существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.

Таким образом, предложение о расторжении договора является правом участника долевого строительства.

Более того стоит отметить, что сумма, которая будет возвращена в данном случае не покрывает убытки, которые были понесены участниками долевого строительства, руководствующихся недостоверной информацией при заключении договора, которые были понесены при заключении договора долевого участия, руководствуясь недостоверной информацией.

Согласно информации, представленной на официальном сайте Федеральной службы государственной статистики, в Российской Федерации, в том числе в г. Москве, с 2018 года наблюдается существенное увеличение стоимости квадратного метра недвижимости при заключении договора долевого участия.

Согласно представленным материалам дела, в частности Разрешению на строительство № 77-125000-014170-2017 от 15.03.2017, строительство Жилого комплекса «Level Амурская» началось в 2017 г., следовательно с данного момента участники могли приобретать квартиры, приобретая их по ценам, действующим на тот период на рынке новостроящейся недвижимости.

Согласно тексту представленного уведомления участникам долевого строительства будет возвращены денежные средства эквивалентные цене договора (стоимость объекта) с соответствующими процентами, которая соответствует рыночной стоимости объектов недвижимости 2017-2019 гг., вместе с тем приобретение аналогичного объекта недвижимости у другого застройщика/в

другом жилом комплексе в 2020 г. не представляется возможным, в связи с положительной динамикой цен на недвижимость и стоимость квадратного метра, вызванной инфляцией, изменением в законодательство о долевом участии и иными социально-экономическими причинами.

Уплата процентов за пользование Застройщиком чужими денежными средствами не покрывает соответствующую разницу, так как большинство участников долевого строительства для приобретения недвижимости вынуждены были заключить дополнительный договор о залоге недвижимого имущества (договоре об ипотеке), что накладывает на участников долевого строительства дополнительные имущественные издержки.

Таким образом, Московское УФАС России пришло к выводу о том, что действия АО «Мосстроймеханизация № 4» не могут свидетельствовать об исполнении Застройщиком требований, изложенных в Предупреждении № 08-22, выданном Московским УФАС России.

Учитывая получение Предупреждения № 08-22 02.06.2020, срок его исполнения истёк 02.07.2020, а срок сообщения о его выполнении — 05.07.2020. Каких-либо иных (новых) сведений (материалов, информации) об исполнении Предупреждения № 08-22 в Московское УФАС России в указанный срок не поступало

В связи с вышеизложенной позицией, АО «Мосстроймеханизация № 4» не исполнило Предупреждение № 08-22 в установленный срок.

В соответствии с частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, в случае невыполнения предупреждения в установленный срок при наличии признаков нарушения антимонопольного законодательства антимонопольный орган обязан принять решение о возбуждении дела о нарушении антимонопольного законодательства в срок, не превышающий десяти рабочих дней со дня истечения срока, установленного для выполнения предупреждения.

На основании изложенного и во исполнение обязанности антимонопольного органа, предусмотренной частью 8 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции Московским УФАС России был издан приказ № 225 от 04.09.2020 о возбуждении дела № 077/01/14.2-14589/2020 о нарушении антимонопольного законодательства и о создании Комиссии по рассмотрению дела № 077/01/14.2-14589/2020 о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения АО «Мосстроймеханизация № 4» пунктов 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции.

Согласно представленным в материалы дела документам и сведениям АО «Мосстроймеханизация № 4» был заключен ряд договоров участия в долевом строительстве жилого комплекса «Level Амурская» по адресу: г. Москва, Амурская ул., вл. 3 (строительный адрес: г. Москва, ВАО, Гольяново, Амурская ул., вл. 3).

При принятии решения о приобретении жилья на тот момент потенциальные участники долевого строительства, в том числе заявители, могли руководствоваться информацией, размещенной на официальном информационном

ресурсе жилого комплекса «Level Амурская» - сайте в сети Интернет по адресу <https://level.ru/>.

При этом решающими факторами, определяющими принятие решения о приобретении жилья и иной недвижимости, являются, в том числе, ее территориальное расположение, качественные характеристики помещений, их площадь, стоимость одного квадратного метра.

Стоит отметить, что потенциальные участники долевого строительства при принятии решения о заключении договора участия в долевом строительстве не имеют возможности руководствоваться какой-либо информацией кроме той, что предоставляется застройщиком и иными лицами, участвующими в процессе привлечения участников долевого строительства.

В соответствии с материалами, представленными, в том числе, заявителями, в период строительства жилого комплекса «Level Амурская» АО «Мосстроймеханизация № 4» был заключен ряд договоров участия в долевом строительстве. Одним из пунктов договоров определялась площадь объекта долевого строительства, которую по завершении строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости, АО «Мосстроймеханизация № 4» обязалось передать участнику долевого строительства — второй стороне договора.

Однако после завершения строительных работ и получения разрешения на ввод объекта многоквартирного дома в эксплуатацию застройщиком было сообщено о необходимости совершения дополнительных действий для приемки квартиры и вступления в право собственности на объект долевого строительства, а именно заключения дополнительного соглашения с застройщиком в связи с изменением площади объекта долевого строительства, при этом стоимость объекта оставалась прежней.

В соответствии с частью 2 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве, цена договора может быть изменена после его заключения, но только, если договором предусмотрена соответствующая возможность и исключительно по соглашению сторон.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было получено АО «Мосстроймеханизация № 4» 24.03.2020 за № 77-125000-009439-2020 на 1-й и 2-й этапы, этап 1.1 — корп. А,Г, этап 1.2 — корп. Б, 31.12.2020 за № 77-125000-009870-2020 на 2-й этап строительства (корпус В, Д, подземный паркинг). Однако по завершении строительства участникам долевого строительства было сообщено о дополнительных условиях получения объектов недвижимости, что в полной мере противоречило их ожиданиям.

В соответствии с условиями договоров участия в долевом строительстве покупателю в будущем возникнет право собственности на объект недвижимости — квартиру с конкретными характеристиками, в том числе фиксированной площадью, с выполнением отделочных работ. Каких-либо объективных причин полагать, что при строительстве многоквартирного дома произошли события, приведшие к изменению площади квартир, у участников долевого строительства

быть не могло. О верности данного вывода свидетельствуют обстоятельства установленные в рамках рассмотрения заявлений, в том числе отсутствия каких-либо объективных причин для изменений, внесенных в проектную документацию, которые привести к существенному уменьшению площадей квартир.

Так согласно изменению в проектную декларацию от 26.03.2019, 10.01.2020 общая площадь объекта уменьшилась на 3 183 кв.м, что составило 226 510 кв. м.

Согласно представленным в Московское УФАС России документам и сведениям, АО «Мосстроймеханизация № 4» заключены с участниками долевого строительства вышепоименованные договоры.

При этом АО «Мосстроймеханизация № 4» в Московское УФАС России представлена форма типового договора участия в долевом строительстве на передачу квартиры с отделкой (далее — Типовая форма договора).

Согласно письменным пояснениям Застройщика участникам долевого строительства предлагается возможность приобрести объект долевого строительства (квартиру/апартамент) как с отделкой (Типовая форма 1), которую выполнит застройщик, так и без нее (Типовая форма 2).

В первом случае договор долевого участия дополняется приложением, определяющим перечень работ по отделке помещения, цена договора сформирована в качестве твердой без определения цены единицы площади объекта долевого строительства.

Во втором случае цена договора участия в долевом строительстве формируется исходя из стоимости единицы площади объекта долевого строительства, договором предусматривается проведение между сторонами взаиморасчетов в случае отличия фактической площади построенного объекта от проектной площади.

1.5. Типовой формы 1 Объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), указанное в п. 3.2. настоящего Договора, а также общее имущество Многоквартирного дома, создаваемые с привлечением денежных средств Участника долевого строительства и подлежащие передаче Участнику долевого строительства только после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

1.11. Типовой формы 1 Проектная площадь Объекта – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей фактической площадью Объекта долевого строительства по результатам произведенных обмеров ТИ.

3.2. Типовой формы 1 В соответствии с настоящим Договором и на основании положений действующего законодательства РФ у Участника долевого

строительства в будущем возникнет право собственности на Объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики: корпус, номер секции, этаж, условный номер объекта долевого строительства, количество комнат, проектная площадь объекта, кв. м, наличие балкона/лоджии, стиль отделки.

Схема расположения Объекта долевого строительства указана на поэтажном плане Многоквартирного дома, приведенном в Приложении № 1 к настоящему Договору.

Описание работ по строительству (созданию) Объекта долевого строительства согласованы Сторонами и указаны в Приложении № 2 к настоящему Договору.

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства с выполнением отделочных работ, указанных в Приложении № 3 к Договору.

4.10. Типовой формы 1 Цена Договора является окончательной и изменению не подлежит. Аналогичное условие содержится в пункте 4.10 Типовой формы 2.

5.3.1. Типовой формы 1 Застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и/или с привлечением других лиц построить (создать) Многоквартирный дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, при условии исполнения Участником долевого строительства всех обязательств по настоящему Договору, в т.ч. оплаты денежных средств по результатам уточнения Проектной площади Объекта долевого строительства по результатам обмеров ТИ, передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, соответствующий условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

К каждому из представленных в Московское УФАС России сторонами договоров подписаны Приложения к Договору участия в долевом строительстве, содержащие в том числе план объекта долевого строительства. Согласно данным приложениям в соответствии с проектной документацией в объекте долевого строительства осуществляется: установка перегородок из кладки блочных элементов; выполняется установка только межкомнатных дверей, входных дверей, электромонтажные/сантехнические работы; монтаж полов и т. д.

В соответствии с частью 2 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве, по соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения. При увеличении цены договора застройщик обязан уплатить отчисления (взносы) в компенсационный фонд пропорционально такому увеличению в порядке, предусмотренном статьей 23.2 настоящего Федерального закона.

Письмами АО «Мосстроймеханизация № 4» уведомило участников долевого строительства о необходимости подписания дополнительного соглашения к первоначальному Договору участия в долевом строительстве.

Согласно положениям данных Дополнительных соглашений проектная

площадь, указанная в пункте 1.1 Договоров, уменьшается, при этом первоначальная цена объекта долевого участия остается неизменной.

Также изменилось количество комнат, согласно Дополнительным соглашениям из однокомнатных квартир данные объекты были трансформированы Застройщиком в трехкомнатные квартиры посредством установки межкомнатных перегородок.

Установлено, что уменьшение площади объектов долевого строительства было вызвано следующими причинами, которые свидетельствуют о введении Застройщиком в заблуждение Участников долевого строительства.

Так, например, квартиры с условными номерами объектов долевого строительства Б4-184, Б4-220 в проектных декларациях от 07.04.2017, 09.05.2018, 10.01.2020, размещенных в открытом доступе в сети Интернет, указаны с количеством комнат «1», площадью «68.9 кв.м.» (Б4-220), «69.4 кв.м.» (Б4-184).

При этом, в проектной декларации от 10.03.2020, которая доступна потенциальным участникам долевого строительства, указана иная площадь и комнатность данных объектов, — у Б4-220: 3 комнаты и 64.4 кв.м., что на 4,5 м² меньше площади, заявленной ранее в проектных документах и договоре, у Б4-184: 3 комнаты и 64.9 кв.м., что на 4,5 м² меньше площади, заявленной ранее в проектных документах и договоре.

Аналогичная ситуация с изменением комнатности и площадей квартир сложилась по ряду иных Договоров с участниками долевого строительства.

Изучив пояснения лиц, участвующих в деле, представленные ими документы и сведения, Комиссия Московского УФАС России приходит к следующим выводам.

АО «Мосстроймеханизация № 4», предложив потенциальным участникам долевого строительства выгодные условия на приобретение жилых помещений в многоквартирном доме и учитывая данные характеристики объектов долевого строительства при проектировке здания, ввело участников долевого строительства в заблуждение относительно уменьшения площади, изменения количества комнат объектов долевого участия.

В силу части 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В соответствии с подпунктом 2 части 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от

застройщика, в том числе соразмерного уменьшения цены договора.

В своих письменных пояснениях ответчик сообщает, что в соответствии с ранее представленными в материалы дела документами и сведениями, в жилых помещениях не подразумевалось установки перегородок, площадь помещений была указана «по пятну», участники долевого строительства были осведомлены о данных сведениях из положений договора, а также строительной документации, размещенной в свободном доступе в сети Интернет. В связи с чем, застройщик указывает на отсутствие в его действиях нарушения Закона о защите конкуренции, а равно необходимости произведения перерасчетов с контрагентами-физическими лицами в части выплаты денежных средств соразмерно уменьшению площади квартиры.

В свою очередь, Комиссия Управления, изучив материалы дела, приходит к выводу, что застройщик, согласно договору, изначально принял на себя обязательство передать участникам долевого строительства квартиру с отделкой, предусматривавшей возведение межкомнатных перегородок (пункт 3.2 Типовой формы 1, приложением № 3 к договору). Поскольку обязательство застройщика по возведению перегородок изначально было предусмотрено условиями договора, доводы об уменьшении площади в результате возведения этих перегородок несостоятельны и свидетельствуют о неправильном толковании ответчиком норм материального права и положений заключенных договоров.

В этой связи Комиссия также обращает внимание на несостоятельность пункта 1.11. Типовой формы 1 (*Проектная площадь Объекта – сумма площадей всех частей Объекта долевого строительства, предусмотренная разрешительной проектной документацией, включая площади помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, а также лоджий, балконов, подсчитываемых со следующими коэффициентами: для лоджий – 0,5; балконов – 0,3. Определенная настоящим пунктом Проектная площадь Объекта применяется Сторонами исключительно для расчета цены Договора и может не совпадать с общей фактической площадью Объекта долевого строительства по результатам произведенных обмеров ТИ*) исходя из того, что данный пункт договора предусмотрен застройщиком в качестве страховки своих действий при изменении фактической площади жилых помещений, что в свою очередь лишь подтверждает изначально осведомленность застройщика о предстоящих изменениях площади, которые произойдут за время строительства, а равно изначально намерение застройщика обезопасить себя от дополнительных денежных трат, которые возникнут при предъявлении претензий дольщиками, столкнувшихся с уменьшением площадей своих квартир.

Учитывая, что застройщику на момент заключения договоров с участниками долевого строительства было известно о возведении в квартире перегородок, а также включение в договор пункта об изменении фактической площади объекта без возможности изменения цены, свидетельствует об осведомленности застройщика относительно изменений площадей квартир при их строительстве и

совершении действий, направленных на сокрытие реальных условий заключения договора и указания неверной комнатности помещений и площадей квартир.

Также ответчиком был заявлен довод об указании в пункте 4.10 Типовой формы 1 условия о том, что цена договора является окончательной и изменению не подлежит, то есть определяется в твердой сумме, а не из расчета за квадратный метр фактической площади, в связи с чем в рассматриваемых случаях дольщикам обоснованно не предлагалось снизить цену за квартиру. Также ответчик отметил, что с несколькими заявителями были подписаны дополнительные соглашения об уточнении площади и комнатности квартир без какого-либо возврата денежных средств в связи с уменьшением площади квартиры.

В свою очередь, Комиссия Управления обращает внимание, что вопрос уплаты цены договора, ее уменьшения и перерасчета, носит гражданско-правовой характер и не подлежит разрешению в рамках антимонопольного дела, более того связан с действиями контрагентов (застройщик-дольщик) после заключения основного договора участия в долевом строительстве. При этом Комиссия Управления оценивает именно этап заключения основных договоров, а не дополнительных соглашений к ним. Учитывая, что вменяемое ответчику нарушение статьи 14.2 Закона о защите конкуренции совершено при заключении спорных договоров и связано с действиями ответчика по введению дольщиков в заблуждение относительно площадей и комнатности квартир, Комиссия приходит к выводу, что следствием этих действий является выбор физическими лицами недвижимости и услуг Застройщика, а не иных компаний.

Данные обстоятельства свидетельствуют о намеренно недобросовестном поведении хозяйствующего субъекта на товарном рынке и наличии нарушения антимонопольного законодательства.

Таким образом, АО «Мосстроймеханизация № 4», обладая информацией о реальных размерах помещений (их метраже, наличии балконов, лоджий, перегородок и т. п.) намеренно вводил неопределенный круг лиц (потенциальных участников долевого строительства) в заблуждение относительно данных характеристик товара.

Следовательно, предлагая потенциальным участникам долевого строительства приобрести квартиру на более привлекательных условиях, чем другие субъекты товарного рынка, АО «Мосстроймеханизация № 4» привлек граждан к участию в проекте. Из дальнейшего ухудшения условий приобретения объектов долевого строительства при отсутствии объективных на то причин следует вывод о намеренном введении АО «Мосстроймеханизация № 4» в заблуждение потенциальных участников долевого строительства.

Таким образом, лица, заключавшие договор участия в долевом строительстве, были введены в заблуждение относительно уменьшения площадей квартир и их комнатности в жилом комплексе «Level Амурская» по адресу: г. Москва, Амурская ул., вл. 3 (строительный адрес: г. Москва, ВАО, Гольяново, Амурская ул., вл. 3).

Резюмируя изложенное, непосредственным преимуществом, получаемым

АО «Мосстроймеханизация № 4» при недобросовестном поведении, в частности предоставлении вводящих в заблуждение сведений в отношении площади квартир, их стоимости является получение дополнительной прибыли за счет притока клиентов, которые выбирали объект недвижимости, учитывая, в том числе, стоимость квадратного метра, площадь объекта и расположение дома, и предпочли жилой комплекс «Level Амурская» другим вариантам, имея недостоверную (неполную) информацию о строящемся объекте.

Таким образом, АО «Мосстроймеханизация № 4», не затрачивая дополнительных средств на продвижение продукции и строительство многофункционального комплекса, связанных с увеличением площадей квартир, пользуется заблуждением участников долевого строительства относительно площади объекта долевого строительства, а равно и его цены, а также иных характеристик приобретаемой недвижимости, в связи с чем получает преимущества при осуществлении конкурентной деятельности в результате перераспределения потребительского спроса и получения дополнительного необоснованного дохода.

Практика привлечения потенциальных участников долевого строительства, при которой застройщик при распространении информации о своем товаре до и в процессе заключения договора заявляет определенные характеристики квартир, (их площадь, стоимость) а впоследствии существенно их ухудшает, противоречит добропорядочности, разумности и справедливости и может причинить убытки конкурирующим хозяйствующим субъектам, добросовестно действующим при осуществлении хозяйственной деятельности, в размере недополученных доходов, которые эти субъекты могли бы получить, если бы лица, приобретшие недвижимость в жилом комплексе «Level Амурская» знали при заключении договоров о предстоящих изменениях.

Предметом рассмотрения настоящего дела не является как вопрос о соответствии действий застройщика нормам Закона об участии в долевом строительстве и иных нормативных правовых актов, регулирующих данный процесс, так и вопрос о соблюдении застройщиком и участниками долевого строительства условий договоров, соглашений и т. п.

В связи с указанным любое упоминание соблюдения норм градостроительного и жилищного законодательства в настоящем случае правового значения не имеют, поскольку предметом рассмотрения являются правоотношения в области конкуренции на определенном товарном рынке и проверка соответствия действий заявителя на предмет отсутствия в них злоупотреблений с точки зрения именно антимонопольного законодательства.

В ходе рассмотрения настоящего заявления Комиссией оценивалось поведение определенного субъекта (АО «Мосстроймеханизация № 4»), вводящего в оборот объекты недвижимости (квартиры, апартаменты, нежилые помещения), реализуемые на основании договоров участия в долевом строительстве, по отношению к неопределенному кругу лиц в процессе осуществления деятельности по реализации объектов недвижимости в строящемся им

многофункциональном комплексе, а также результат такого поведения.

Рассматривая материалы о возможном нарушении антимонопольного законодательства, антимонопольный орган проверяет действия лица при заключении и 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 частью 1 статьи 2 Закона о защите конкуренции антимонопольное законодательство основывается на Конституции Российской Федерации и Гражданском кодексе Российской Федерации.

К нормам Гражданского Кодекса Российской Федерации, на которых основано антимонопольное законодательство, относятся, в частности, статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, которой установлен запрет на ограничение гражданских прав и свободы перемещения товаров, кроме случаев, когда такое ограничение вводится федеральным законом (при этом к числу законов, вводящих соответствующие ограничения, относится и Закон о защите конкуренции), и статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, запрещающая использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции и злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Закон о защите конкуренции формулирует требования для хозяйствующих субъектов при их вступлении в гражданско-правовые отношения с другими участниками гражданского оборота.

В этой связи в любом случае рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства сопряжено с необходимостью применения норм гражданского законодательства.

Согласно изменению в проектную декларацию от 26.03.2019, 10.01.2020 общая площадь объекта уменьшилась на 3 183 кв.м, что составило 226 510 кв. м. Первоначальная площадь объекта 229 510 кв.м.

Также Комиссией Московского УФАС России отдельно отмечается, что участники долевого строительства не были уведомлены о данных изменениях своевременно. Об увеличении площади объектов долевого строительства всем участникам стало известно постфактум, то есть уже после сдачи объекта в эксплуатацию, получив уведомление о необходимости заключения дополнительных соглашений и уточнения площади помещений, количества комнат.

Осуществляя деятельность по реализации объектов недвижимости на основании договоров участия в долевом строительстве, АО «Мосстроймеханизация № 4» осуществляет предпринимательскую деятельность в понимании статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации, а равно несет соответствующие риски.

В данном случае, названный правовой подход наиболее полно отвечает соблюдению баланса частных и публичных интересов, поскольку направлен на

повышенную защиту граждан как наиболее слабой стороны в рассматриваемых правоотношениях, а также способствует усилению контроля за соблюдением законодательства со стороны всех лиц, осуществляющих деятельность на определенном товарном рынке и созданию благоприятной конкурентной среды в рамках нормативного регулирования и действующих правил делового оборота.

Желание АО «Мосстроймеханизация № 4» достигнуть определенного результата и при этом избежать ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в процессе реализации недвижимости по договорам долевого участия в строительстве представляет собой исключительное злоупотребление правом, которое в силу пункта 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит защите.

Кроме того, согласно пункта 1 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации, предпринимательская деятельность, направленная на систематическое извлечение прибыли, осуществляется субъектом на свой риск. Право общества на осуществление предпринимательской деятельности не должно нарушать права и интересы другой стороны правоотношений (а также неопределенного круга лиц).

В этой связи, заключив вышеупомянутые договоры, АО «Мосстроймеханизация № 4» приняло на себя все обязательства по указанным договорам со всеми вытекающими правовыми последствиями их исполнения, в том числе и в случае, когда неисполнение этих обязательств нарушает требования антимонопольного законодательства Российской Федерации.

Таким образом, будучи заинтересованным в заключении договоров участия в долевом строительстве, АО «Мосстроймеханизация № 4» следовало предпринять необходимые меры по информированию потенциальных участников долевого строительства относительно всей совокупности обстоятельств, необходимых для дальнейшего вступления в право собственности затратах, в том числе путем публикации данной информации на сайте жилого комплекса либо иными способами.

Стоит отметить, что потенциальные участники долевого строительства при принятии решения о приобретении квартиры не имели возможности руководствоваться какой-либо информацией кроме той, что была предоставлена застройщиком и/или его представителями, участвующими в процессе привлечения участников долевого строительства.

Указанные выводы Комиссии неоднократно были подтверждены заинтересованными лицами в своих письменных и устных пояснениях о том, что выбор ими жилого комплекса осуществлялся на основании информации, представленной на официальном сайте рассматриваемого объекта и информации, сообщенной АО «Мосстроймеханизация № 4» при заключении договоров.

Тем самым потенциальные приобретатели объектов долевого строительства вводились в заблуждение относительно площади и комнатности квартиры, реального объема уменьшения площади квартир по сравнению с проектной, а равно в отношении количества комнат.

Также не может учитываться возможность в случае несогласия участника долевого строительства с уменьшением площади квартиры отказаться от выполнения дальнейших обязательств по договору и получить возврат оплаченной стоимости квартиры.

Рассмотренная ситуация фактически обязывает участника долевого строительства в любом случае оплатить неполученные метры квартиры либо потерпеть значительные убытки.

В силу специфики рынка объектов недвижимости, реализуемых на основании договора участия в долевом строительстве, квадратный метр как жилого, так и нежилого помещения в строящемся многофункциональном комплексе на ранних этапах строительства имеет гораздо меньшую стоимость в отличии от той, которая будет после сдачи объекта в эксплуатацию. Кроме того, прослеживая динамику цен на рынке недвижимости не составляет труда установить тенденцию роста стоимости квадратного метра жилой площади на территории города Москвы (с большей или меньшей скоростью в разные периоды времени).

Таким образом, отказавшись от выполнения дальнейших необходимых условий, участник долевого строительства получает назад сумму, на которую он вряд ли сможет приобрести равнозначный объект недвижимости (по метражу, местоположению, иным качественным характеристикам).

На основании изложенного установлено, что при оформлении проектной документации АО «Мосстроймеханизация № 4» были согласованы определенные параметры строящегося жилого здания, в том числе установлены характеристики помещений (как жилых, так и не жилых), их метраж.

Таким образом, АО «Мосстроймеханизация № 4», изначально обладая информацией о реальных размерах помещений (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, что, свою очередь, как раз и подтверждает нарушение добрых обычаев в торговых делах, поскольку фактически означает или реализацию товара с иными характеристиками, или реализацию товара с заведомо неизвестными параметрами. В то же время, в силу пункта 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации никто не вправе извлекать преимущества из своего недобросовестного поведения.

Следовательно, предлагая потенциальным участникам долевого строительства приобрести квартиру на более привлекательных условиях, чем другие субъекты товарного рынка, АО «Мосстроймеханизация № 4» привлек граждан к участию в проекте. Из дальнейшего ухудшения условий приобретения объектов долевого строительства при отсутствии объективных на то причин следует вывод о намеренном введении АО «Мосстроймеханизация № 4» в заблуждение потенциальных участников долевого строительства.

Таким образом, лица, заключавшие договор участия в долевом строительстве, были введены в заблуждение относительно уменьшения площадей

и изменений количества комнат квартир в жилом комплексе «Level Амурская» по адресу: г. Москва, Амурская ул., вл. 3 (строительный адрес: г. Москва, ВАО, Гольяново, Амурская ул., вл. 3), а равно уменьшения площадей квартир без соразмерного уменьшения цены договора.

Как указано в Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013, участие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости представляет собой один из способов приобретения права частной собственности на жилые и нежилые помещения в таких домах (объектах), которое охраняется законом (часть 1 статьи 35 Конституции Российской Федерации), и одновременно - один из способов реализации права каждого на жилище (часть 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации).

Таким образом, на застройщика как на лицо, привлекающее денежные средства участников долевого строительства (п. 1 ст. 2 Закона об участии в долевом строительстве), возложены повышенные публичные обязанности по соблюдению законов, прав и интересов граждан при реализации им своих прав, а самим застройщиком при ведении предпринимательской деятельности.

Данные обязательства общества накладывают на него повышенную ответственность, как на профессионального участника рынка долевого строительства.

С учетом того, что конкуренция на рассматриваемом рынке достигается, в том числе, и за счет привлечения средств граждан, которые приобретают специальный статус участников долевого строительства, и на средства которых осуществляется строительство того или иного объекта недвижимости, застройщик обязан осуществлять свою деятельность исключительно в рамках принципа добросовестности реализации права на ведение предпринимательской деятельности.

В силу пункта 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» (далее - Постановление Пленума № 25), 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, если усматривается очевидное отклонение действий

участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

В связи с тем, что при оформлении проектной документации АО «Мосстроймеханизация № 4» были согласованы определенные параметры строящегося жилого здания, в том числе установлены характеристики квартир, их метраж, данное лицо не могло безосновательно по своему усмотрению менять условия исполнения своих обязательств по договору или вольным образом трактовать установленный как договором, так и законом правила.

Однако, вопреки требованиям делового и торгового оборота, АО «Мосстроймеханизация № 4», заключая договоры долевого строительства, данные обстоятельства проигнорировал, посчитав, что имеет полное право на предоставление покупателям квартир с иными характеристиками, худшими, чем предполагалось изначально, хотя объективные основания для этого отсутствовали.

Практика привлечения потенциальных участников долевого строительства, при которой застройщик при распространении информации о своем товаре до и в процессе заключения договора заявляет определенные характеристики квартир (их площадь, стоимость), а также определенные условия их приобретения, а впоследствии существенно их ухудшает, противоречит добропорядочности, разумности и справедливости и может причинить убытки конкурирующим хозяйствующим субъектам, добросовестно действующим при осуществлении хозяйственной деятельности, в размере недополученных доходов, которые эти субъекты могли бы получить, если бы лица, приобретшие недвижимость в жилом комплексе «Level Амурская» знали при заключении договоров о предстоящих изменениях.

Следует также отметить, что рассматриваемые в рамках настоящего дела обстоятельства и признаки нарушения антимонопольного законодательства имеют отношение ко всему кругу участников долевого строительства в спорном объекте строительства, поскольку из представленных документов и сведений не следует, что введены в заблуждение были только те лица, которые обратились в антимонопольный орган или упомянуты в процессуальных документах Комиссии.

На заседании Комиссии заявители поддержали изложенные в заявлении требования, а также согласились с позицией антимонопольного органа относительно квалификации рассматриваемых действий ответчика.

Ответчик каких-либо документов и пояснений в ответ на заключение об обстоятельствах дела не представил.

Резюмируя изложенное, в действиях АО «Мосстроймеханизация № 4» установлено нарушение пунктов 2, 4 статье 14.2 Закона о защите конкуренции, выразившееся во введении в заблуждение в отношении уменьшения площадей и комнатности квартир в жилом комплексе «Level Амурская» по адресу: г. Москва, Амурская ул., вл. 3 (строительный адрес: г. Москва, ВАО, Гольяново, Амурская ул., вл. 3), а равно уменьшения площадей квартир без соразмерного уменьшения цены договора.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 1 - 4 статьи 41, статьями 49-50 Закона о защите конкуренции, Комиссия Московского

УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать АО «Мосстроймеханизация № 4», которое своими действиями ввело в заблуждение в отношении площадей объектов долевого строительства, их характеристик, уменьшения площадей квартир без соразмерного уменьшения цены договора, нарушившим пункты 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции.

2. Выдать АО «Мосстроймеханизация № 4» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Московского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>a

<...>a

<...>a