



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

РЕКОМЕНДАЦІЇ

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ КИЇВСЬКОГО ОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

«10» квітня 2018 року

№ 5-рк

м. Київ

ТОВ «Скайпарк Груп»

*Про припинення дії, що містять
ознаки порушення законодавства
про захист від недобросовісної
конкуренції*

Київським обласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (надалі – Відділення) здійснено розгляд заяви гр. Кравець Л.С. (надалі – Заявник) від 29.11.2017 б/н (вх. Відділення від 04.12.2017 № 01-10-134-К) щодо можливого порушення законодавства про захист від недобросовісної конкуренції в діях ТОВ «Преміум Альянс», ТОВ «Скайпарк груп» (надалі – Товариство) та ТОВ «Зім капітал груп» (надалі – Заява).

Згідно з матеріалами Заяви, ТОВ «Скайпарк груп» розповсюджує в рекламних буклетах ЖК «Park Land» (див. фотокопію І) інформацію про автостоянку, яка розташована поруч з будинком № 16 на земельній ділянці за кадастровим номером 8000000000:72:312:0016, що належить Заявнику на праві приватної власності (надалі – Рекламний буклет).



Фотокопія І

Також, Заявник зазначив, що дозволу на забудову та проектування автостоянки на зазначеній земельній ділянці не надавав.

Головним управлінням Держгеокадастру у Київській області складено акт перевірки дотримання вимог земельного законодавства за об'єктом – земельної ділянки від 20.11.2017 № 323-ДК/262/АП/09/01-1, за результатами якої встановлено, що «відповідно до відомостей

Державного земельного кадастру, згідно з рішенням Київської міської ради від 18.12.2008 № 922/922 земельна ділянка площею 0,0793 га за адресою: вул. Юнацька, 32 (мікрорайон Жуляни) у Солом'янському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:72:312:0016) надана в приватну власність Кравець Лесі Станіславівні, цільове призначення – для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва. Державний акт на право приватної власності на землю зареєстровано 14.10.2009 за № ЯЗК 905344.

На час проведення перевірки встановлено, що сертифікованими фахівцями ТОВ «Глобал Зем-Інжиніринг» розроблено технічну документацію із землеустрою, щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, яка розташована по вул. Юнацька, 32 (мікрорайон Жуляни) у Солом'янському районі міста Києва (кадастровий номер 8000000000:72:312:0016). Технічною документацією встановлено, що частина земельної ділянки площею 0,0140 га відгороджена залізобетонним парканом та використовується як будівельний майданчик, а частина ділянки площею 0,0653 використовується для насипу будівельного сміття та проїзду будівельної техніки. Замовником будівництва є Товариство з обмеженою відповідальністю «Скайпарк груп», генеральним підрядником Товариство з обмеженою відповідальністю «Преміум Альянс».

Враховуючи викладене, земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:72:312:0016, яка на праві приватної власності належить Кравець Лесі Станіславівні, самовільно зайнята та використовується для будівництва ЖК «Park Land» (автостоянки)» (мова оригіналу).

З метою з'ясування дійсних обставин, викладених Заявником у Заяві, Відділенням було направлено вимогу про надання інформації, зокрема до ТОВ «Скайпарк груп» від 18.01.2018 № 02-06/217, як до замовника будівництва ЖК «Park Land».

За результатами розгляду документів та матеріалів, надісланих Товариством листом від 02.02.2018 № 005 (вх. Відділення від 08.02.2018 № 01-11-484) (надалі – Лист), а також наявних у Відділенні матеріалів, встановлено наступне.

ТОВ «Скайпарк груп» є юридичною особою, зареєстрованою 20.03.2015 року, код ЄДРНОУ 39702144. Місцезнаходження юридичної особи: вул. Практична, буд. 4, м. Київ, 03020.

Основним видом діяльності Товариства за КВЕД є: 41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель.

Таким чином, ТОВ «Скайпарк груп» є суб'єктом господарювання у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Товариство повідомило, що є замовником будівництва будинків 9-17 ЖК «Park Land» та зазначило, що забудова на земельній ділянці за кадастровим номером 8000000000:72:312:0016 не здійснювалась і автостоянку ЖК «Park Land» будувати не планувало. Зазначену «земельну ділянку кадастровий номер 8000000000:72:312:0016 Товариство планувало викупити у Кравець Лесі Станіславівні, про що вело з нею переговори. Будувати на цій земельній ділянці ТОВ «Скайпарк Груп» не планувало, планувало дозволити мешканцям ЖК «Park Land» паркувати на ній свої автомобілі. До Кравець Л.С. ТОВ «Скайпарк груп» зверталось усно із пропозицією продажу земельної ділянки, проте в ході переговорів, які також велись в усній формі, не було досягнуто домовленості по ціні. В ході переговорів ТОВ «Скайпарк груп» було виготовлено близько десяти буклетів, з яких декілька було надано Кравець Л.С. для наглядного інформування її про концепцію та про плани щодо розміщення автостоянки на земельній ділянці у разі її викупу» (мова оригіналу).

Інших обґрунтувань стосовно поширення в Рекламних буклетах наведеної інформації Товариством не надано.

Одночасно, ТОВ «Скайпарк груп» зазначило, що Рекламні буклети надавались Товариством Кравець Л.С. під час переговорів та відповідальність за інформацію, розміщену в цих буклетах несе директор Товариства – Левницький Олександрович.

Проте, Кравець Л.С. листом від 15.03.2018 б/н (вх. Відділення від 16.03.2018 № 01-10-1054) повідомила, Відділення про те, що «до мене, як до єдиного власника земельної ділянки 8000000000:72:312:0016 жодного разу не зверталися ТОВ «Преміум Альянс», ТОВ «Скайпарк груп», ТОВ «Зім капітал груп» з питань продажу їм земельної ділянки.

Рекламний буклет отримано мною у відділі продажу ЖК «Park Land» за адресою: м. Київ, вул. Практична, 2, також у центрі адміністративних послуг «Готово» м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 11» (мова оригіналу).

Також, Кравець Л.С. зазначила, що «відповідно до наданої інформації на сайті <https://park-land.com.ua/pro-kompleks> та відповідно до наданої інформації у відділі продажу за адресою: м. Київ, вул. Практична 2, у центрі адміністративних послуг «Готово» м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 11 розповсюджується інформація у вільному доступі до всіх охочих. Крім того, на сайті ЖК «Park Land» у розділі інфраструктура чітко наведена інформація стосовно інфраструктури об'єкту, куди входить автостоянка біля будинку № 16, про що зазначається також у рекламному буклеті.

А так, дана інформація доводиться до необмеженого кола осіб та розповсюджується вільно у мережі інтернет у вільному доступі у відділі продажу м. Київ, вул. Практична, 2, у центрі надання адміністративних послуг «Готово» м. Київ, вул. Генерала Алмазова, 11, що сприяє розвитку масового ринку збуту квартир з налагодженою інфраструктурою біля будинку № 16, на сьогодні вже закінчується будівництво будинку» (мова оригіналу).

Таким чином, ТОВ «СКАЙПАРК ГРУП» розміщує інформацію про автостоянку, розташовану поряд з будинком № 16 на земельній ділянці, яка належить гр. Кравець Л.С. на праві приватної власності, окрім рекламних буклетів, також в мережі Інтернет за посиланням <https://park-land.com.ua> (надалі – Сайт) (див. фотокопію 2 та 3).



Фотокопія 2



Фотокопія 3.

Листом від 02.02.2018 № 007 (вх. Відділення від 08.02.2018 № 01-11-485) ТОВ «Зім Кепітал Груп» повідомило Відділення про те, що у останнього не було доцільності розміщувати будь-яку рекламу ЖК «Park Land», оскільки ТОВ «Зім Кепітал Груп» є замовником будівництва будинків 1-8 ЖК «Park Land», яке повністю завершено у червні 2017 року, всі будинки введені в експлуатацію та вся побудована нерухомість продана.

Разом з тим, відповідно до відомостей з єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань:

1. засновниками ТОВ «СКАЙПАРК ГРУП» (код ЄДРПОУ 39702144) є:
 - **Левницький Олексій Олександрович**
 - ТОВ «Інвестиційна Компанія «ЗІМ» (код ЄДРПОУ 40726870).
2. засновниками ТОВ «Інвестиційна Компанія «ЗІМ» (код ЄДРПОУ 40726870) є:
 - **Заголюк Олександр Васильович**
 - **Левницький Олексій Олександрович.**
3. засновниками ТОВ «Зім Кепітал Груп» (код ЄДРПОУ 37782076) є, зокрема:
 - **Заголюк Олександр Васильович.**

Отже, ТОВ «СКАЙПАРК ГРУП» (код ЄДРПОУ 39702144), ТОВ «Інвестиційна Компанія «ЗІМ» (код ЄДРПОУ 40726870) та ТОВ «Зім Кепітал Груп» пов'язані між собою відносинами контролю, зокрема через засновників.

Враховуючи наведене, ТОВ «СКАЙПАРК ГРУП», як замовник будівництва, зокрема будинку № 16 у ЖК «Park Land», який зацікавлений у продажі нерухомості, яка будується на його замовлення, несе відповідальність за інформацію, яка розміщується на Сайті.

Тобто ТОВ «Скайпарк груп» повідомляє необмеженому колу потенційних покупців житла в ЖК «Park Land» про те, що біля під'їздів будинку № 16 буде розміщуватись автостоянка розрахована на велику кількість автомобілів, всупереч того, що зазначена частина автостоянки знаходиться на земельній ділянці за кадастровим номером 8000000000:72:312:0016, яка на праві приватної власності належить Кравець Л.С. та останньою дозволу на розміщення такої автостоянки ТОВ «Скайпарк груп» не надавалось.

Таким чином, розміщення в Рекламних буклетах та на Сайті тобто у вільній доступі до споживачів, інформації про те, що біля будинку № 16 ЖК «Park Land» знаходиться автостоянка, що розрахована на велику кількість автомобілів, не відповідає дійсності та містить неправдиві дані, що може стимулювати споживачів до придбання квартир саме в цьому ЖК «Park Land», надаючи останньому переваги у конкуренції на ринку будівництва житлових та нежитлових об'єктів.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про рекламу» (далі – Закон) реклама - інформація про особу чи товар, розповсюджена в будь-якій формі та в будь-який спосіб і призначена сформуванню або підтримати обізнаність споживачів реклами та їх інтерес щодо таких особи чи товару.

Недобросовісна реклама – це реклама, яка вводить або може ввести в оману споживачів реклами, завдати шкоди особам, державі чи суспільству внаслідок неточності, недостовірності, двозначності, перебільшення, замовчування, порушення вимог щодо часу, місця і способу розповсюдження.

Згідно з статтею 10 Закону, недобросовісна реклама забороняється. Відповідальність за недобросовісну рекламу несе винна особа. Рішення щодо визнання реклами недобросовісною приймають державні органи, визначені статтею 26 цього Закону.

Відповідно до статті 26 Закону, контроль за дотриманням законодавства України про рекламу здійснюють у межах своїх повноважень, зокрема Антимонопольний комітет України - щодо дотримання законодавства про захист економічної конкуренції. Крім того, відповідний орган державної влади має право вимагати від рекламодавців, виробників та розповсюджувачів реклами усунення виявлених порушень вимог законодавства, приймати рішення про визнання реклами недобросовісною.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції», економічна конкуренція – змагання між суб'єктами господарювання з метою здобуття завдяки власним досягненням переваг над іншими суб'єктами господарювання, внаслідок чого споживачі, суб'єкти господарювання мають можливість вибирати між кількома продавцями, покупцями, а окремий суб'єкт господарювання не може визначати умови обороту товару на ринку.

Ринок будівництва житлових та нежитлових приміщень є конкурентним. При цьому, інформація, яку розміщують конкуренти Товариства в мережі Інтернет про новобудови та прилеглу до них територію, не містить відомостей, які б надавали їм переваги у конкуренції. Тобто, ТОВ «Скайпарк груп» може отримати неправомірні переваги у конкуренції, посилюючи свою конкурентну позицію не завдяки власним досягненням, а шляхом поширення в Рекламних буклетах та на Сайті неправдивих відомостей про наявність автостоянки на велику кількість автомобілів біля будинку № 16 ЖК «Park Land».

Відповідно до статті 15¹ Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції» поширення інформації, що вводить в оману, є повідомлення суб'єктом господарювання, безпосередньо або через іншу особу, одній, кільком особам або невизначеному колу осіб, у тому числі в рекламі, неповних, неточних, неправдивих відомостей, зокрема внаслідок обраного способу їх викладання, замовчування окремих фактів чи нечіткості формулювань, що вплинули або можуть вплинути на наміри цих осіб щодо придбання (замовлення) чи реалізації (продажу, поставки, виконання, надання) товарів, робіт, послуг цього суб'єкта господарювання.

Таким чином, дії ТОВ «Скайпарк груп» щодо поширення рекламної інформації в Рекламних буклетах та на Сайті про розміщення автостоянки, розрахованої на велику кількість автомобілів поряд з будинком № 16 ЖК «Park Land» на земельній ділянці, яка не належить Товариству на праві приватної власності або іншого речового права, мають ознаки порушення, передбаченого статтею 15¹ Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції» у вигляді поширення інформації, що вводить в оману, шляхом повідомлення невизначеному колу осіб неправдивих відомостей, зокрема внаслідок обраного способу їх викладання, замовчування окремих фактів чи нечіткості формулювань, що можуть вплинути на наміри цих осіб щодо придбання робіт, послуг цього суб'єкта господарювання.

Враховуючи вищевикладене, з метою припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист від недобросовісної конкуренції та усунення причин виникнення цього порушення і умов, що йому сприяють, керуючись статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції», адміністративна колегія Київського обласного територіального відділення Антимонопольного комітету України, надала


РЕКОМЕНДАЦІЇ:

Товариству з обмеженою відповідальністю «Скайпарк груп» (код ЄДРНОУ 39702144) припинити дії, які містять ознаки порушення законодавства про захист від недобросовісної конкуренції, шляхом забезпечення потенційних споживачів повною, точною та достовірною інформацією, зокрема в рекламних буклетах та на сайті <https://park-land.com.ua>, про розміщення об'єктів на прилеглих до новобудов територіях, зокрема автостоянок, у відповідність до вимог чинного законодавства, а також усунути причини виникнення порушення і умов, що йому сприяють.

Відповідно до частини другої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» рекомендації органів Антимонопольного комітету України підлягають обов'язковому розгляду органами чи особами, яким вони надані. Про результати розгляду рекомендацій повідомити Київське обласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України протягом **15-ти календарних днів** з дня їх отримання.

Звертаємо увагу, що відповідно до частини третьої статті 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» за умов виконання положень рекомендацій у разі, якщо порушення не призвело до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, не завдало значних збитків окремим особам чи суспільству та вжито необхідних заходів для усунення наслідків порушення, провадження у справі про порушення законодавства про захист економічної конкуренції не розпочинається, а розпочате провадження закривається.

Голова адміністративної колегії -
Голова відділення


О. Хмельницький