



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ

ВИТЯГ З РЕКОМЕНДАЦІЙ

АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

ПІВНІЧНОГО МІЖОБЛАСНОГО ТЕРИТОРІАЛЬНОГО ВІДДІЛЕННЯ

«21» січня 2021 року

№ 60/1-рк/к

м. Київ

ТОВ «Едельбург Девелопмент»
вул. Солом'янська, буд. 11,
м. Київ, 03110

ТОВ «БУДГРУППРОЕКТІНВЕСТ-2»
вул. Борщагівська, буд. 154,
м. Київ, 03056

Про припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист від недобросовісної конкуренції, усунення причин виникнення порушення і умов, що йому сприяють

Північним міжобласним територіальним відділенням Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) здійснено розгляд заяви гр. Кузнець Л.А. (далі – Заявник) від 11.09.2020 б/н (вх. Відділення № 60-01/139-АМ від 11.09.2020) щодо можливого порушення законодавства про захист від недобросовісної конкуренції у діях товариства з обмеженою відповідальністю «Едельбург Девелопмент» (ідентифікаційний код юридичної особи 35466539) (далі – ТОВ «Едельбург Девелопмент», Товариство, Компанія) (далі – Заява).

Згідно із Заявою дії ТОВ «Едельбург Девелопмент», які полягають у поширенні на офіційному вебсайті Товариства за посиланням <https://edel-burg.de/pro-kompaniyu> наступної інформації: «Національний девелопер з іноземними інвестиціями», «Edelburg Development була заснована у 2007 році із залученням іноземних інвестицій» (мова оригіналу), а також на вебсайті за посиланням <https://podolgrad-vintage.com.ua/about/developer> інформації: «Компанія була заснована у 2007 році за участю інжинірингової компанії WBA Immo GmbH із залученням іноземних інвестицій та є представником міжнародної девелоперської групи на українському ринку первинної нерухомості» (мова оригіналу), містять ознаки порушення законодавства про захист від недобросовісної конкуренції, передбаченого статтею 15¹ Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції», у вигляді поширення неправдивої інформації, що вводить в оману.

Крім того, Заявник зазначив наступне: «(...) вказуючи на сайті ЖК «Подол Град Vintage», що компанія Edelburg Development заснована за участі WBA Immo GmbH у мене, як потенційного покупця, складається враження про високі стандарти якості при розробці та будівництві ЖК «Подол Град Vintage» (мова оригіналу).

З метою всебічного та об'єктивного з'ясування обставин Відділення звернулось до ТОВ «Едельбург Девелопмент» з вимогою про надання інформації від 18.09.2020 № 60-02/5229.

Листом від 19.10.2020 № 07/1/2020 (вх. Відділення від 27.10.2020 № 60-01/1388кі) (далі – Лист) Товариство надало запитувану інформацію, за результатами аналізу якої встановлено наступне.

Відповідно до даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (далі – ЄДР) ТОВ «Едельбург Девелопмент» (ідентифікаційний код юридичної особи 35466539) зареєстроване 27.09.2007 Солом'янською районною в місті Києві державною адміністрацією.

Місцезнаходження юридичної особи: буд. 11, вул. Солом'янська, м. Київ, 03110.

Видами діяльності Товариства за КВЕД є: організація будівництва будівель (основний) (41.10), купівля та продаж власного нерухомого майна (68.10), надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна (68.20).

[Інформація з обмеженим доступом].

Враховуючи вищенаведене, ТОВ «Едельбург Девелопмент» є суб'єктом господарювання у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

У Листі Товариство зазначило, що *[Інформація з обмеженим доступом].*

[Інформація з обмеженим доступом].

[Інформація з обмеженим доступом].

[Інформація з обмеженим доступом].

На обґрунтування підстав розміщення на вебсайті за посиланням <https://edel-burg.de> (далі – Вебсайт 1) інформації: «Національний девелопер з іноземними інвестиціями», «Edelburg Development була заснована у 2007 році із залученням іноземних інвестицій» (мова оригіналу) (далі – Інформація 1) Товариство повідомило, що *[Інформація з обмеженим доступом].*

При цьому, Товариство не надало документів, які підтверджували б участь іноземних суб'єктів господарювання, в тому числі компанії «КОМЕЛІЯ ХОЛДІНГС ЛТД» (COMELIA HOLDINGS LTD) (Кіпр), у заснуванні Товариства, та/або інші форми залучення іноземних інвестицій при створенні ТОВ «Едельбург Девелопмент» у 2007 році.

Разом з тим, відомості з ЄДР свідчать про те, що станом на дату державної реєстрації створення Товариства – 27.09.2007 засновниками останнього були фізичні особи, зареєстровані в Україні. При цьому, станом на 03.03.2008 склад засновників Товариства не змінився.

Крім того, ТОВ «Едельбург Девелопмент» повідомило наступне: *[Інформація з обмеженим доступом].*

Разом з тим, Відділенням не виявлено, а ТОВ «Едельбург Девелопмент» не надано документів та матеріалів, які б підтверджували твердження Товариства про використання при будівництві житлових будинків інженерних технологій WBA Immo GmbH.

Також Товариство повідомило, що *[Інформація з обмеженим доступом].*

Слід зазначити, що аналіз положень Меморандуму вказує на те, що вказаний документ не містить відомостей щодо впровадження Товариством у власній діяльності інженерних технологій WBA Immo GmbH.

Згідно з Листом *[Інформація з обмеженим доступом].*

При цьому, Товариство вказало, що *[Інформація з обмеженим доступом].*

Крім того, Товариством зазначено, що *[Інформація з обмеженим доступом].*

[Інформація з обмеженим доступом].

Щодо розміщеної на вебсайті за посиланням <https://podolgrad-vintage.com.ua> (далі – Вебсайт 2) інформації: *«Компанія була заснована у 2007 році за участю інжинірингової компанії WBA Immo GmbH із залученням іноземних інвестицій та є представником міжнародної девелоперської групи на українському ринку первинної нерухомості»* (мова оригіналу) (далі – Інформація 2), Товариство повідомило, що *[Інформація з обмеженим доступом]*.

Також ТОВ «Едельбург Девелопмент» зазначило, що *[Інформація з обмеженим доступом]*.

Відповідно до листа товариства з обмеженою відповідальністю «Хостінг Україна» (далі – ТОВ «Хостінг Україна») від 06.11.2020 № 2858 (вх. Відділення від 13.11.2020 № 60-01/4332) ТОВ «Хостінг Україна» надається послуга з реєстрації доменного імені **«podolgrad-vintage.com.ua»** та послуги з хостингу для Вебсайту 2 на підставі реєстрації абонента – товариства з обмеженою відповідальністю «БУДГРУППРОЕКТІНВЕСТ-2» (далі – ТОВ «БУДГРУППРОЕКТІНВЕСТ-2») та отримання відповідної оплати від зазначеного суб'єкта господарювання.

Листом від 30.11.2020 № 35 (вх. Відділення від 02.12.2020 № 60-01/4586) ТОВ «БУДГРУППРОЕКТІНВЕСТ-2» підтвердило, що є власником Вебсайту 2, а також зазначило, що Інформацію 2 на Вебсайті 2 розміщувала відповідальна особа – маркетолог згідно з наказом від 09.10.2017 № 13/1. При цьому, ТОВ «БУДГРУППРОЕКТІНВЕСТ-2» вказало, що *«надати номер телефону не є можливим, оскільки зазначена особа на сьогоднішній день в не працює в Товаристві»* (мова оригіналу).

Документи, які б підтверджували те, з якого часу Інформація 2 розміщується на Вебсайті2, відсутні, оскільки, як пояснило ТОВ «БУДГРУППРОЕКТІНВЕСТ-2», фахівцями ТОВ «БУДГРУППРОЕКТІНВЕСТ-2» такі документи не зберігаються, у зв'язку з тим, що в останнього відсутні будь-які локальні внутрішні нормативні чи розпорядчі документи, які зобов'язують зберігати запитувані документи.

Крім того, ТОВ «БУДГРУППРОЕКТІНВЕСТ-2» зазначило, що замовники Інформації 2 відсутні, оскільки готувала та завантажувала зазначену інформацію відповідальна особа-маркетолог. *«Відповідальність за зміст, достовірність та відповідність законодавству України інформації, що розміщується та/або розміщувалась на веб-сайті несуть відповідальні особи Товариства відповідно до наказу від 09.10.2017 № 13/1 та наказу від 27.07.2018 № 6/1»* (мова оригіналу).

Згідно з наданою ТОВ «БУДГРУППРОЕКТІНВЕСТ-2» інформацією, ТОВ «Едельбург Девелопмент» є учасником ТОВ «БУДГРУППРОЕКТІНВЕСТ-2» та володіє часткою в розмірі, що становить 99 % статутного капіталу останнього.

Таким чином, ТОВ «Едельбург Девелопмент» та ТОВ «БУДГРУППРОЕКТІНВЕСТ-2» пов'язані відносинами контролю у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

Відповідно до даних з ЄДР ТОВ «БУДГРУППРОЕКТІНВЕСТ-2» (ідентифікаційний код юридичної особи 41037587) зареєстроване 20.12.2016 Солом'янською районною в місті Києві державною адміністрацією; місцезнаходження юридичної особи: 03056, м. Київ, вул. Борщагівська, буд. 154.

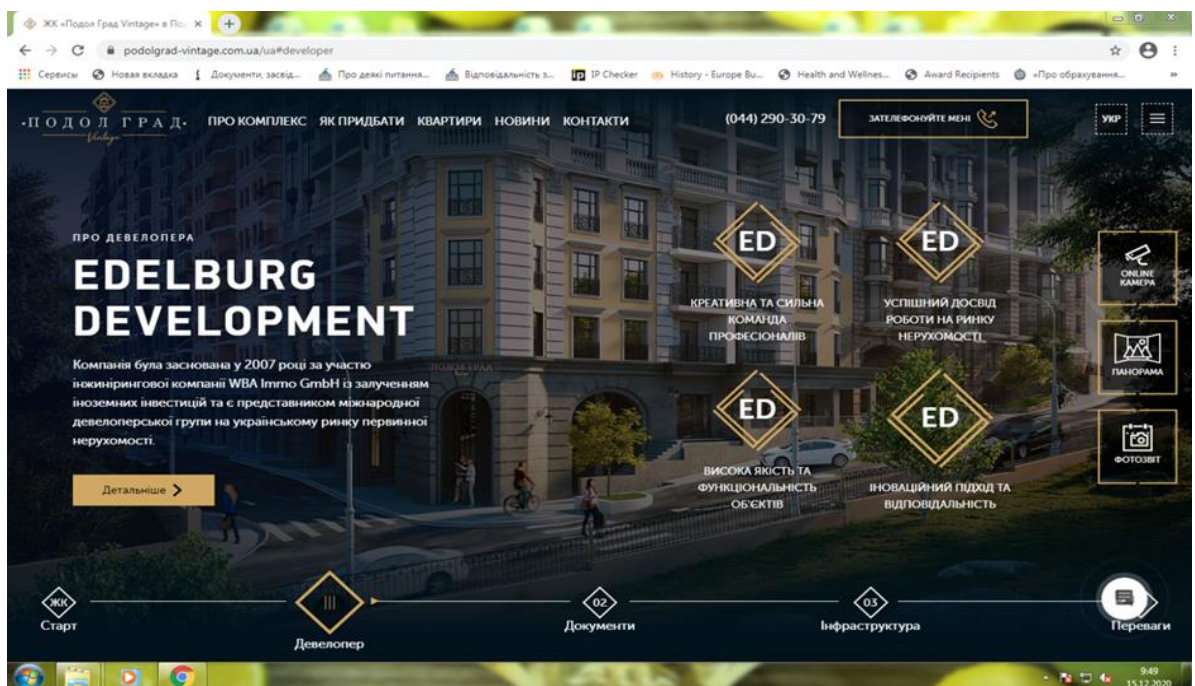
Видами діяльності ТОВ «БУДГРУППРОЕКТІНВЕСТ-2» за КВЕД, зокрема є: організація будівництва будівель (основний) (41.10), будівництво інших споруд, н. в. і. у. (42.99), підготовчі роботи на будівельному майданчику (43.12), будівництво житлових і нежитлових будівель (41.20) тощо.

Отже, ТОВ «БУДГРУПППРОЕКТІНВЕСТ-2» є суб'єктом господарювання у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

З огляду на вищезазначене, ТОВ «Едельбург Девелопмент» та пов'язане з ним відносинами контролю ТОВ «БУДГРУПППРОЕКТІНВЕСТ-2» не надали документального підтвердження залучення іноземних інвестицій при створенні ТОВ «Едельбург Девелопмент», участі у заснуванні Товариства інжинірингової компанії WBA Immo GmbH, та інформації щодо того, представником якої саме міжнародної девелоперської групи на ринку первинної нерухомості є Компанія.

Станом на 10.12.2020 спеціалістами Відділення Інформації 1 на Вебсайті 1 не виявлено (Акт фіксації інформації від 10.12.2020).

Водночас, Інформація 2 залишається доступною для ознайомлення на Вебсайті 2 за посиланням <https://podolgrad-vintage.com.ua/#developer> у розділі «Девелопер» (нижня частина стартової сторінки) (див. Зображення).



Зображення

Інформація, яка розповсюджується на Вебсайті 1 та Вебсайті 2 спрямована на те, щоб сформувані або підтримати обізнаність потенційних споживачів та їх інтерес про діяльність ТОВ «Едельбург Девелопмент» у сфері будівництва та реалізацію проектів житлових комплексів, девелопером яких є Товариство, з огляду на що Інформація 1 та Інформація 2 є рекламою у розумінні ст. 1 Закону України «Про рекламу» (далі – Закон).

Відповідно до статті 7 Закону основними принципами реклами є: законність, точність, достовірність, використання форм та засобів, які не завдають споживачеві реклами шкоди. Реклама не повинна підривати довіру суспільства до реклами та повинна відповідати принципам добросовісної конкуренції.

Згідно з частиною 1 статті 8 Закону у рекламі забороняється, зокрема наводити інформацію, що містить визначені законодавством про захист прав споживачів ознаки нечесної підприємницької практики та/або введення споживачів в оману або ознаки недобросовісної конкуренції, визначені законодавством про захист від недобросовісної конкуренції.

Відповідно до статті 1 Закону недобросовісною є 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.

Статтею 26 Закону передбачено, що контроль за дотриманням законодавства України про рекламу здійснює 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, приймати рішення про зупинення розповсюдження відповідної реклами.

Відповідно до частини 3 статті 10 bis: Паризької конвенції поширення будь-якої інформації, що вводить в оману, є несумісним з добрими звичаями конкуренції.

Згідно зі статтею 15¹ Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції» поширенням 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.

Слід зазначити, що відомості про залучення іноземних інвестицій при створенні суб'єкта господарювання та/або пов'язаність останнього із міжнародною компанією/групою компаній підвищує з боку споживачів рівень довіри до такого суб'єкта господарювання.

Крім того, споживачі асоціюють німецькі компанії та товари (продукцію/роботи/послуги) німецького походження з високим рівнем якості, гарантії та надійності.

Враховуючи наведене, в умовах значної конкуренції на ринку будівництва та реалізації житлової та комерційної нерухомості в місті Києві та Київській області, розміщена на Вебсайті 1 та на Вебсайті 2 (далі – мережа Інтернет) інформація щодо створення ТОВ «Едельбург Девелопмент» у 2007 році із залученням іноземних інвестицій», участі інжинірингової компанії WBA Immo GmbH у заснуванні ТОВ «Едельбург Девелопмент», та інформації щодо статусу Товариства як представника міжнародної девелоперської групи на українському ринку первинної нерухомості може створювати у споживачів хибне уявлення про залучення іноземних інвестицій при заснуванні Товариства, пов'язаність Товариства з німецькою компанією та міжнародною групою компаній у сфері девелопменту нерухомості, що в свою чергу може вплинути на наміри потенційних споживачів стосовно придбання товарів (продукції, робіт, послуг) саме у ТОВ «Едельбург Девелопмент», зокрема щодо придбання нерухомості, організацією будівництва та реалізацією якої займається Компанія, з-поміж товарів (продукції, робіт, послуг) інших суб'єктів господарювання – конкурентів Товариства.

У такий спосіб, завдяки поширенню в мережі Інтернет вищезазначених відомостей без належного документального підтвердження, ТОВ «Едельбург Девелопмент» та пов'язані з ним відносинами контролю суб'єкти господарювання можуть отримати неправомірні переваги у конкуренції порівняно з іншими суб'єктами господарювання, які також здійснюють діяльність на ринку будівництва та реалізації житлової та комерційної нерухомості в місті Києві та Київській області.

Отже, дії ТОВ «Едельбург Девелопмент» та ТОВ «БУДГРУПППРОЕКТІНВЕСТ-2», які полягають у поширенні в мережі Інтернет інформації про залучення іноземних інвестицій при створенні ТОВ «Едельбург Девелопмент», участі німецької інжинірингової компанії WBA Immo GmbH у заснуванні ТОВ «Едельбург Девелопмент» та інформації щодо

здійснення ТОВ «Едельбург Девелопмент» представництва міжнародної девелоперської групи на ринку первинної нерухомості в Україні, яка не має належного документального підтвердження, містять ознаки порушення законодавства про захист від недобросовісної конкуренції, передбаченого статтею 15¹ Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції», у вигляді поширення інформації, що вводить в оману, а саме: повідомлення ТОВ «Едельбург Девелопмент» та ТОВ «БУДГРУПППРОЕКТІНВЕСТ-2» невизначеному колу осіб, у тому числі в рекламі, неправдивих відомостей щодо створення та статусу Компанії на ринку будівництва та реалізації житлової та комерційної нерухомості, що можуть вплинути на наміри цих осіб щодо придбання товарів (послуг/робіт/продукції) цих суб'єктів господарювання.

Разом з тим, наразі у Відділенні відсутня інформація, яка свідчила б про те, що зазначені дії ТОВ «Едельбург Девелопмент» та ТОВ «БУДГРУПППРОЕКТІНВЕСТ-2» призвели до суттєвого обмеження чи спотворення конкуренції, чи завдали значних збитків окремим особам чи суспільству.

Враховуючи вищевикладене, з метою припинення дій, які містять ознаки порушення законодавства про захист економічної конкуренції, керуючись статтею 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтею 46 Закону України «Про захист економічної конкуренції» та пунктами 3, 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23.02.2001 № 32-р та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30.03.2001 за № 291/5482 (із змінами і доповненнями), адміністративна колегія Північного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

РЕКОМЕНДУЄ:

Товариству з обмеженою відповідальністю «Едельбург Девелопмент» (ідентифікаційний код юридичної особи 35466539) та товариству з обмеженою відповідальністю «БУДГРУПППРОЕКТІНВЕСТ-2» (ідентифікаційний код юридичної особи 41037587) припинити дії, які містять ознаки порушення законодавства про захист від недобросовісної конкуренції, а саме під час рекламування власної діяльності та товарів (робіт, послуг), забезпечити потенційних споживачів повною, точною та правдивою інформацією, шляхом вилучення з інформаційних та рекламних матеріалів, що розповсюджуються в мережі Інтернет ТОВ «Едельбург Девелопмент», ТОВ «БУДГРУПППРОЕКТІНВЕСТ-2», а також пов'язаними з ними суб'єктами господарювання, та/або на їх замовлення третіми особами, відомостей про залучення іноземних інвестицій при створенні ТОВ «Едельбург Девелопмент», участь інжинірингової компанії WBA Immo GmbH у заснуванні ТОВ «Едельбург Девелопмент», а також відомостей щодо статусу ТОВ «Едельбург Девелопмент» як представника міжнародної девелоперської групи на ринку первинної нерухомості в Україні, та в подальшому не використовувати такі відомості у рекламі, власній господарській діяльності без належного документального підтвердження.

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 Північне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України протягом 30 календарних днів з дня їх отримання із наданням підтвердних документів і матеріалів.

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