



АНТИМОНОПОЛЬНИЙ КОМІТЕТ УКРАЇНИ
ЗАХІДНЕ МІЖОБЛАСНЕ ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ВІДДІЛЕННЯ
РІШЕННЯ
АДМІНІСТРАТИВНОЇ КОЛЕГІЇ

від 31 жовтня 2024 р.

Львів

№ 63/177-р/к

Справа № 63/3-15-1-137-2020

Про закриття
провадження у справі

Адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України (далі - Відділення), розглянула матеріали справи № 63/3-15-1-137-2020 про порушення товариством з обмеженою відповідальністю «ПАТРИАКОМ» *«інформація, доступ до якої обмежено»* законодавства про захист від недобросовісної конкуренції, передбаченого статтею 15¹ Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції», у вигляді поширення інформації, що вводить в оману (далі – Справа), та подання Третього відділу досліджень і розслідувань Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України від 21.10.2024 № 63-03/336-П,

ВСТАНОВИЛА:

1. ПРЕДМЕТ СПРАВИ

- (1) Вчинення товариством з обмеженою відповідальністю «ПАТРИАКОМ» *«інформація, доступ до якої обмежено»* порушення, передбаченого статтею 15¹ Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції», у вигляді поширення інформації, що вводить в оману.

2. СТОРОНИ

- (2) Заявником 1 є *«інформація, доступ до якої обмежено»* (далі – Заявник 1).
- (3) Заявником 2 є *«інформація, доступ до якої обмежено»* (далі – Заявник 2).
- (4) Відповідачем є товариство з обмеженою відповідальністю «Патриакком» (далі – ТОВ «ПАТРИАКОМ», Товариство), *«інформація, доступ до якої обмежено»*.
- (5) Відповідно до відомостей, що містяться в єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань ЄДР, ТОВ «ПАТРИАКОМ» зареєстроване *«інформація, доступ до якої обмежено»*.
- (6) Основним видом господарської діяльності ТОВ «ПАТРИАКОМ» згідно з класифікацією видів економічної діяльності (КВЕД) є *«інформація, доступ до якої обмежено»*.

- (7) Таким чином, ТОВ «ПАТРИАКОМ» є суб'єктом господарювання у розумінні статті 1 Закону України «Про захист економічної конкуренції».

3. ПРОЦЕСУАЛЬНІ ДІЇ

- (8) Західне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України (далі – Відділення) розглянуло заяву Заявника 1 від 06.08.2020р. б/н (вх. Відділення № 63-14/87-3 від 07.08.2020) (далі – Заява 1) та заяву Заявника 2 від 06.08.2020 р. б/н (вх. Відділення №63-14/94-С від 20.08.2020) (далі – Заява 2) щодо наявності в діях ТОВ «ПАТРИАКОМ» ознак порушення законодавства про захист від недобросовісної конкуренції.
- (9) До ТОВ «ПАТРИАКОМ» надіслано вимогу Голови Відділення від 11.08.2020 №63-02/3385в про подання інформації, на яку надано інформацію та пояснення листом від 28.08.2020 №28/08 (вх. Відділення № 63-01/2508 від 31.08.2020).
- (10) До товариства з обмеженою відповідальністю «Стар Білдінг» (ідентифікаційний код юридичної особи 40026066) надіслано вимогу Голови Відділення від 03.09.2020 №63-02/3680в про подання інформації, на яку надано інформацію та пояснення листом від 16.09.2020 №16-09 (вх. Відділення №63-01/2640 від 17.09.2020).
- (11) До товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Крістал Ессет Менеджмент» (ідентифікаційний код юридичної особи 33943393) надіслано вимогу Голови Відділення від 11.08.2020 №63-02/3384в про подання інформації, на яку надано інформацію та пояснення від 21.08.2020 №08/21-20 (вх. Відділення №63-01/2640 від 17.09.2020).
- (12) До департаменту містобудування Львівської міської ради (ідентифікаційний код юридичної особи 04055896) надіслано вимогу Голови Відділення від 27.08.2020 №63-02/3557в про подання інформації, на яку надано інформацію листом від 14.09.2020 №2401вих70699 (вх. Відділення №63-01/2649 від 17.09.2020).
- (13) Розпорядженням адміністративної колегії Відділення від 12.11.2020р. №63/109-рп/к (далі – Розпорядження № 63/109-рп/к) розпочато розгляд справи № 63/3-15-1-137-2020 за ознаками вчинення ТОВ «ПАТРИАКОМ» *«інформація, доступ до якої обмежено»* порушення, передбаченого статтею 15¹ Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції», у вигляді поширення інформації, що вводить в оману, а саме надання неправдивої інформації про характеристики майбутнього житлового кварталу, який знаходиться за адресою – *«інформація, доступ до якої обмежено»* (далі – Справа).
- (14) Листом Голови Відділення від 13.11.2020 63-02/4942 ТОВ «ПАТРИАКОМ» надіслано копію розпорядження від 12.11.2020 № 63/109-рп/к.
- (15) На підставі службового доручення Голови Відділення від 63-03/1СД від 06.04.2021 працівниками третього відділу досліджень і розслідувань Відділення

здійснено фотофіксацію інформації з вебсайту¹ щодо візуалізації житлового кварталу «СЕМИЦВІТ». Проведено фіксацію інформації, що підтверджує розміщення візуалізації ЖК «СЕМИЦВІТ» за адресою: *«інформація, доступ до якої обмежено»* що була розміщена на сайті www.semycvit.com в період з квітня 2017 року по лютий 2019 року.

- (16) До ТОВ «ПАТРИАКОМ» (ідентифікаційний код юридичної особи: *«інформація, доступ до якої обмежено»*) надіслано вимогу Голови Відділення від 15.08.2024 №63-02/2653є про подання інформації, на яку надано інформацію та пояснення листом від 12.09.2024 № 12-09-24 (вх. Відділення № 63-01/2272 від 23.09.2024).
- (17) Листом Голови Відділення від 21.10.2024 № 63-02/4009є ТОВ «ПАТРИАКОМ» надіслано копію подання з попередніми висновками від 21.10.2024 № 63-03/336-П, яке відповідно до рекомендованого повідомлення про вручення поштового відправлення №0600975035260, ТОВ «ПАТРИАКОМ» отримало 24.10.2024.
- (18) Інформація про попередні висновки у справі № 63/3-15-1-137-2020 та про дату, час та місце розгляду справи № 63/63/3-15-1-137-2020 розміщена 21.10.2024 на офіційному веб-сайті Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України.

4. ОБСТАВИНИ СПРАВИ

- (19) У межах розгляду Справи, Відділенням встановлено таке.
- (20) За результатами розгляду звернень Заявника 1 і Заявника 2 Західне міжобласне територіальне відділення Антимонопольного комітету України виявило ознаки порушення, передбаченого статтею 15¹ Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції» в діях ТОВ «ПАТРИАКОМ» у вигляді поширення інформації що вводить в оману. На час укладання договорів попередньої купівлі продажу квартир за адресою *«інформація, доступ до якої обмежено»*, Заявникам надали недостовірну інформацію щодо забудови ЖК «СЕМИЦВІТ», а саме генеральний план забудови і буклети передбачали біля будинку Заявників, спортивний та дитячий майданчики, а також зелену зону, натомість Забудовник побудував, на місці, де мали бути розміщені спортивний та дитячий майданчики, 15-ти поверховий будинок, впритул до будинку Заявника 1 та Заявника 2.

вебсайт ¹ – www.semycvit.com

- (21) Повідомлена Товариством у відділі продаж квартир в ЖК «СЕМИЦВІТ» за адресою *«інформація, доступ до якої обмеженою»*, на інформаційних брошурах інформація щодо забудови житлового кварталу «СЕМИЦВІТ», за відсутності відповідного належного підтвердження цих відомостей, може вплинути на наміри невизначеного кола осіб щодо придбання товарів, послуг цього суб'єкта господарювання та може містити ознаки поширення неправдивої та/або неточної та/або неповної інформації.
- (22) Таким чином, ТОВ «ПАТРИАКОМ» може отримати перед іншими суб'єктами господарювання, що здійснюють господарську діяльність на ринку будівництва на території України, неправомірні переваги у конкуренції не завдяки власним досягненням, а шляхом поширення неправдивих відомостей.
- (23) Відповідно до статті 1 Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції» недобросовісною конкуренцією є будь-які дії у конкуренції, що суперечать торговим та іншим чесним звичаям у господарській діяльності.
- (24) Згідно зі статтею 15¹ Закону України «Про захист економічної 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 викладення, 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.
- (25) Враховуючи вище викладене, дії ТОВ «ПАТРИАКОМ» щодо розміщення в у відділі продаж квартир в ЖК «СЕМИЦВІТ» за адресою *«інформація, доступ до якої обмеженою»* на інформаційних брошурах інформації щодо забудови житлового кварталу «СЕМИЦВІТ», за відсутності у ТОВ «ПАТРИАКОМ» відповідного належного підтвердження цих відомостей, містять ознаки порушення, передбаченого статтею 15¹ Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції», у вигляді поширення інформації, що вводить в оману.

4.1 Обставини, встановлені за результатами аналізу інформації, наданої Заявником 1 та Заявником 2

- (26) Відповідно до інформації, повідомленої Заявником 1 у Заяві 1, у 2017 році між ним та ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» *«інформація, доступ до якої обмеженою»* укладено попередній договір *«інформація, доступ до якої обмеженою»* на купівлю-продаж квартири (далі – Попередній договір *«інформація, доступ до якої обмеженою»*), яку відповідно до умов цього договору ТОВ «ПАТРИАКОМ» (ідентифікаційний код *«інформація, доступ до якої обмеженою»*) побудує в межах земельної ділянки за кадастровим номером *«інформація, доступ до якої обмеженою»*, відведеної

під забудову житлового комплексу «Семицвіт» (місцезнаходження: *«інформація, доступ до якої обмеженою»*) (далі – ЖК «Семицвіт»).

- (27) На той час генеральний план забудови і буклети, які надали для огляду Заявнику 1 в центрі відділу продаж квартир в ЖК «СЕМИЦВІТ» (*«інформація, доступ до якої обмеженою»*), передбачали біля будинку Заявника 1, спортивний та дитячий майданчики, а також зелену зону. Ці матеріали були розміщені в відділі продажу, а також на офіційному вебсайті ЖК «Семицвіт».
- (28) Проте Заявник 1 стверджував, що в 2020 році ТОВ «ПАТРИАКОМ» розпочав зводити новобудову на місці, яке відповідно до інформації наданої в відділі продаж ЖК «Семицвіт» відведено під забудову спортивного та дитячого майданчиків.
- (29) Заявник 1 зазначав, що під час вибору квартири та на момент прийняття рішення щодо укладення Попереднього договору *«інформація, доступ до якої обмеженою»* істотною умовою для укладення такого договору була наявність спортивного та дитячого майданчиків за адресою *«інформація, доступ до якої обмеженою»*.
- (30) Крім того Заявник 1 повідомив, що до будинку №11 (*«інформація, доступ до якої обмеженою»*) було прибудовано та введено в експлуатацію будинок №16 (*«інформація, доступ до якої обмеженою»*), який також був відсутній у генеральному плані, буклетах та інформації, яку розповсюджували представники ТОВ «ПАТРИАКОМ» в відділі продажу квартир ЖК «СЕМИЦВІТ».
- (31) На думку Заявника 1, інформація надана ТОВ «ПАТРИАКОМ» щодо забудови ЖК «СЕМИЦВІТ» містить ознаки порушення, передбаченого статтею 15¹ Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції».
- (32) Відповідно до інформації, повідомленої Заявником 2 у Заяві 2, у 2017 році між ним та ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (ідентифікаційний код *«інформація, доступ до якої обмеженою»*) укладено попередній договір від *«інформація, доступ до якої обмеженою»* на купівлю-продаж квартири (далі – Попередній договір КП від *«інформація, доступ до якої обмеженою»*), яку відповідно умов цього договору ТОВ «ПАТРИАКОМ» (ідентифікаційний код юридичної особи *«інформація, доступ до якої обмеженою»*) побудує в межах земельної ділянки за кадастровим номером *«інформація, доступ до якої обмеженою»*, відведеної під забудову житлового комплексу «Семицвіт» (місцезнаходження: *«інформація, доступ до якої обмеженою»*) (далі – ЖК «Семицвіт»).
- (33) На той час генеральний план забудови і буклети які надали для огляду Заявнику 2 в центрі відділу продаж квартир в ЖК «СЕМИЦВІТ» (за адресою: *«інформація, доступ до якої обмеженою»*) передбачали біля будинку Заявника 2, спортивний та дитячий майданчики, а також зелену зону. Ці

матеріали були розміщені в відділі продажу, а також на офіційному вебсайті ЖК «Семицвіт».

- (34) Проте Заявник 2 стверджував, що в 2020 році ТОВ «ПАТРИАКОМ» розпочав зводити новобудову на місці, яке відповідно до інформації наданої в відділі продаж ЖК «Семицвіт» відведено під забудову спортивного та дитячого майданчиків.
- (35) Заявник 2 зазначав, що під час вибору квартири та на момент прийняття рішення щодо укладення Попереднього договору *«інформація, доступ до якої обмеженою»* істотною умовою для укладення такого договору була наявність спортивного та дитячого майданчиків за адресою *«інформація, доступ до якої обмеженою»*.
- (36) Крім того Заявник 2 повідомив, що до будинку №11 (*«інформація, доступ до якої обмеженою»*) було прибудовано та введено в експлуатацію будинок №16 (*«інформація, доступ до якої обмеженою»*), який також був відсутній у генеральному плані, буклетах та інформації, яку розповсюджували представники ТОВ «ПАТРИАКОМ» в відділі продаж ЖК «СЕМИЦВІТ».
- (37) На думку Заявника 2, інформація надана ТОВ «ПАТРИАКОМ» щодо забудови ЖК «СЕМИЦВІТ» містить ознаки порушення, передбаченого статтею 15¹ Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції».
- (38) Відповідно до попереднього договору, укладеного між ТОВ «Компанія з управління активами «Крістал Ессет Менеджмент» та Заявниками, сторони зобов'язались *«інформація, доступ до якої обмеженою»* укласти договір купівлі-продажу квартир, житлового будинку №11 *«інформація, доступ до якої обмеженою»*, за ціною, встановленою у п. 1.2. цього Договору.
- (39) В зверненнях Заявників зазначається, що перед укладенням попередніх договорів-генеральний план забудови і буклети передбачали біля будинку за адресою: *«інформація, доступ до якої обмеженою»* спортивний та дитячий майданчики, а також зелену зону.
- (40) Також у зверненнях Заявники надали візуалізації, які надавались для огляду заявникам при укладенні попередніх договорів (Рис. 1).

Рис.1



- (41) Після набуття права власності на квартиру Заявнику 1 та Заявнику 2 стало відомо, що на території житлового комплексу за адресою – *«інформація, доступ до якої обмеженою»* розпочалося будівництво об'єктів, не передбачених попереднім планом забудови земельної ділянки та візуалізацією житлового кварталу, яка надавалася для огляду Заявникам при укладенні договорів купівлі-продажу квартири. В *«інформація, доступ до якої обмеженою»* року Заявник 1 та Заявник 2 з'ясували що на місці, що було відведене для відпочинкових цілей (спортивний та дитячий майданчик, а також зелену зону) ТОВ «ПАТРИАКОМ» розпочало будівництво будинку №15, а також в кінці будинку №11 введено в експлуатацію будинок №16, про який також не попереджали представники ТОВ «ПАТРИАКОМ» при укладанні попередніх договорів купівлі продажу. В зверненні Заявники пишуть, що ТОВ «ПАТРИАКОМ» почав зводити перед вікнами, впритул до будинку № 11, в якому Заявники придбали квартири, на місці, де мали бути розміщені спортивний та дитячий майданчики, 15-ти поверховий будинок. Наявність згаданого вище благоустрою, який декларував ТОВ «ПАТРИАКОМ», на момент купівлі квартири, була ключовим фактором при виборі квартири. Також до будинку №11 було приблоковано і введено в експлуатацію будинок №16, який також був відсутній у генплані, буклетах та інформації, яку розповсюджували представники забудовника. Заявники наголошують, що інформація, що була розміщена й задекларована ТОВ «ПАТРИАКОМ», була визначальною. Якщо б Заявникам було відомо, про наміри ТОВ «ПАТРИАКОМ» розпочати будівництво будинку №15 та будинку №16 біля будинку №11 де Заявники придбали квартири, то договору купівлі квартири Заявники не укладали б.

5. ПІДСТАВИ ДЛЯ ЗАКРИТТЯ ПРОВАДЖЕННЯ У СПРАВІ

5.1. Обставини, встановлені за результатами аналізу інформації, наданої ТОВ «Патриакком».

- (42) Забудовником ЖК «СЕМИЦВІТ» за адресою: *«інформація, доступ до якої обмеженою»* являється орендар відповідних земельних ділянок - Товариство з обмеженою відповідальністю «ПАТРИАКОМ» (код в ЄДРПОУ *«інформація, доступ до якої обмеженою»*, місцезнаходження: *«інформація, доступ до якої обмеженою»*).
- (43) Листом від 28.08.2020р. № 28/08 Товариство з обмеженою відповідальністю «ПАТРИАКОМ» повідомило, що 20 вересня 2007р. ухвалою Львівської міської ради *«інформація, доступ до якої обмеженою»* затверджено проект землеустрою щодо відведення ТОВ «ПАТРИАКОМ» земельних ділянок *«інформація, доступ до якої обмеженою»*, зокрема, вирішено надати вказані земельні ділянки в оренду ТОВ «ПАТРИАКОМ» терміном на *«інформація, доступ до якої обмеженою»* років для будівництва кварталу житлової забудови зі супутніми об'єктами соціально-побутової інфраструктури за рахунок земель житлової та громадської забудови з функцією використання –

землі змішаного використання (землі житлової забудови і землі комерційного призначення).

- (44) 24.10.2007р. між Львівською міською радою та ТОВ «ПАТРИАКОМ» було укладено наступні договори оренди землі: договір оренди землі *«інформація, доступ до якої обмеженою»*, зареєстровані у Львівському міському відділі Львівської регіональної філії *«інформація, доступ до якої обмеженою»*, згідно із якими ТОВ «ПАТРИАКОМ» було надано в строкове платне користування для будівництва кварталу житлової забудови зі супутніми об'єктами соціально-побутової інфраструктури земельну ділянку за кадастровим номером *«інформація, доступ до якої обмеженою»* , площею *«інформація, доступ до якої обмеженою»* га на *«інформація, доступ до якої обмеженою»* та земельну ділянку за кадастровим номером *«інформація, доступ до якої обмеженою»* у м. Львові.
- (45) *«інформація, доступ до якої обмеженою»* на підставі ухвали Львівської міської ради від *«інформація, доступ до якої обмеженою»* термін оренди вказаних земельних ділянок був продовжений *«інформація, доступ до якої обмеженою»* відповідно до Змін від *«інформація, доступ до якої обмеженою»* до договору оренди земельної ділянки від *«інформація, доступ до якої обмеженою»* та змін від *«інформація, доступ до якої обмеженою»* до договору оренди земельної ділянки від *«інформація, доступ до якої обмеженою»* .
- (46) Таким чином, право забудови земельної ділянки площею *«інформація, доступ до якої обмеженою»* га за адресою: *«інформація, доступ до якої обмеженою»* (кадастровий номер *«інформація, доступ до якої обмеженою»*) та земельної ділянки площею *«інформація, доступ до якої обмеженою»* за адресою: *«інформація, доступ до якої обмеженою»* (кадастровий номер *«інформація, доступ до якої обмеженою»*), мало Товариство з обмеженою відповідальністю «Патриакон» (код в ЄДРПОУ *«інформація, доступ до якої обмеженою»*).
- (47) Відповідно до статті 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (надалі Закон): Забудова території здійснюється шляхом розміщення об'єктів будівництва. Суб'єкти містобудування зобов'язані додержуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів. Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради вживає заходів щодо організації комплексної забудови територій відповідно до вимог цього Закону. Право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.
- (48) Проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:
- (49) У відповідності до абз. 5 ч. 1 ст.4 Закону, об'єктами будівництва є будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси та частини, лінійні

об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури. Пункт 3.8. ДБН А.2.2-3:2014 «Склад та зміст проектної документації на будівництво», затверджених Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 04.06.2014 р. №163 дає визначення житлового комплексу (будови) як сукупності будинків, будівель, споруд будь-якого призначення, лінійних об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, об'єднаних цільовим призначенням, зведення яких здійснюється за єдиною проектною документацією. Об'єктами будівництва є як окремі будинки, так і їх сукупність (комплекс), зведення якого здійснюється за єдиною проектною документацією, а МОУ можуть видаватися на окремі будинки, так і на їх сукупність (комплекс).

- (50) Згідно із пунктом 8 статті 1 Закону, містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки – документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією. Відповідно до ст. 29 Закону, містобудівні умови та обмеження (наряду із технічними умовами та завданнями на проектування), є вихідними даними для розробки проектної документації для будівництва відповідного житлового будинку (або житлового комплексу в складі декількох будинків).
- (51) ТОВ «ПАТРИАКОМ», як орендар-користувач земельних ділянок, зверталось до виконавчого комітету Львівської міської ради, щодо отримання Містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок, окремо по кожному житловому будинку, а не на цілий комплекс «СЕМИЦВІТ» загалом.
- (52) В подальшому, на підставі отриманих Містобудівних умов та обмежень на конкретний будинок, розроблялась окрема проектна документація на спорудження даного будинку, яка проходила експертизу на відповідність державним будівельним нормам та правилам, відповідно до вимог ч. 4 ст. 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Надалі позитивний висновок державної експертизи є підставою для затвердження такої проектної документації Забудовником – ТОВ «Патриакон», та отримання останнім дозволу на будівництво, відповідно до вимог ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». При цьому, Схема генерального плану, відповідно до якої визначається розташування Об'єкта будівництва (в даному випадку – окремого житлового будинку) та елементів благоустрою, є частиною проектної документації, яка затверджується Замовником будівництва, за умови отримання позитивного висновку державної експертизи, та подається для отримання дозволу на виконання будівельних робіт. Таким чином, спорудження житлових будинків на земельних ділянках *«інформація, доступ до якої обмеженою»*, здійснювалось ТОВ «Патриакон» на підставі :
- окремо отриманих для кожного будинку Містобудівних умов та обмежень;
 - окремої проектної документації для кожного будинку;

- окремих дозволів на виконання будівельних робіт.

- (53) Єдиної Проектної документації на спорудження житлового комплексу «СЕМИЦВІТ», та Генерального плану спорудження Житлового комплексу «СЕМИЦВІТ», як частини такої проектної документації, забудовником не розроблялося. Відповідна Схема генерального плану, який визначає місце розташування конкретного житлового будинку (у ЖК «СЕМИЦВІТ») та елементів прилеглого благоустрою на відповідній земельній ділянці, розроблялась для кожного будинку окремо, та існує як частина Проектної документації на кожний окремий будинок. З огляду на те, що проектування та спорудження житлових будинків на замовлення ТОВ «Патриакон» здійснювалось поетапно (не одночасно), відповідна Проектна документація, в частині Схеми генерального плану розташування окремих об'єктів будівництва та благоустрою, змінювалась та містила індивідуальне рішення щодо розташування об'єктів будівництва щодо кожного будинку. При цьому, забудовник – ТОВ «Патриакон» протягом всього терміну оренди земельних ділянок по *«інформація, доступ до якої обмеженою»* (до *«інформація, доступ до якої обмеженою»*) мав право здійснювати проектування та спорудження нових житлових будинків на даних ділянках, за умови отримання Містобудівних умов та обмежень у встановленому законодавством порядку.
- (54) Таким чином, спорудження житлових будинків на земельних ділянках по *«інформація, доступ до якої обмеженою»*, здійснювалось ТОВ «Патриакон» на підставі окремо отриманих для кожного будинку Містобудівних умов та обмежень, окремої проектної документації для кожного будинку, та окремих дозволів на виконання будівельних робіт.
- (55) На замовлення ТОВ «Патриакон» була розроблена проектна документація за проектом «Будівництво товариством з обмеженою відповідальністю «Патриакон» багатоповерхового житлового будинку № 1 кварталу Житлової забудови із супутніми об'єктами соціально-побутової інфраструктури на *«інформація, доступ до якої обмеженою»*», яка отримала позитивний висновок державної експертизи (Експертний звіт *«інформація, доступ до якої обмеженою»*).
- (56) Проектна документація на спорудження житлового будинку № 11 була затверджена наказом ТОВ «Патриакон» № 9 від 30 травня 2017 року. 13 липня 2017 року ТОВ «Патриакон» отримало Дозвіл на виконання будівельних робіт *«інформація, доступ до якої обмеженою»*.
- (57) Проектна документація на спорудження житлового будинку № 11 була затверджена наказом ТОВ «Патриакон» № 9 від 30 травня 2017 року. 13 липня 2017 року ТОВ «Патриакон» отримало Дозвіл на виконання будівельних робіт *«інформація, доступ до якої обмеженою»*.
- (58) 25 березня 2019 року житловий будинок №11 був введений в експлуатацію, що підтверджується Сертифікатом *«інформація, доступ до якої обмеженою»*. Розпорядженням Шевченківської районної адміністрації Львівської міської

ради була присвоєна поштова адреса: *«інформація, доступ до якої обмеженою»*.

- (59) ТОВ «Патриакон», як орендар-користувач земельних ділянок, зверталось до виконавчого комітету Львівської міської ради, щодо отримання Містобудівних умов та обмежень забудови земельних ділянок, окремо по кожному житловому будинку, а не на цілий житловий комплекс «СЕМИЦВІТ» загалом.
- (60) Після отримання містобудівних умов та обмежень на конкретний житловий будинок, розроблення та затвердження проектної документації, ТОВ «Патриакон» укладало із «Інвестором» договір про організацію будівництва об'єктів нерухомого майна, який передбачав організацію спорудження багатоквартирного будинку зі сторони Забудовника - ТОВ «Патриакон» та фінансування зі сторони Інвестора - ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент».
- (61) Внаслідок виконання своїх зобов'язань за Договором організації будівництва, ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» набував право укладення попередніх договорів купівлі-продажу об'єктів нерухомості та вчиняти усі, пов'язані із цим дії (в тому числі замовляти/розміщувати рекламу).
- (62) 13 березня 2017 року між ТОВ «Патриакон» та ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» був укладений Договір № 13-03/17 організації будівництва об'єктів нерухомого майна, який передбачав спорудження багатоквартирного житлового будинку № 11 за будівельною адресою: *«інформація, доступ до якої обмеженою»*.
- (63) Відповідно до умов Договору про організацію будівництва об'єктів нерухомого майна у Інвестора виникло право розміщувати рекламу щодо продажу таких об'єктів, а також на укладення попередніх договорів купівлі-продажу об'єкту (квартир, комор, нежитлових приміщень, паркомісць) третім особам. Після введення будинку в експлуатацію, за участю ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» укладалися основні договори купівлі-продажу з третіми особами.
- (64) В квітні місяці 2017 року були укладені Попередні договори купівлі-продажу між ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» та Заявниками, які передбачали зобов'язання сторін укласти в майбутньому Основні договори купівлі-продажу квартир в корпусі 11. Дані договори були нотаріально посвідчені приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу. Станом на дату укладення Попереднього договору, схема генерального плану (як частина проектної документації на спорудження житлового будинку №11) містила інформацію щодо розміщення даного будинку на земельній ділянці *«інформація, доступ до якої обмеженою»* Окрім того, на даній ділянці забудовником було заплановане спорудження житлового будинку №12, а також розташування об'єктів благоустрою. Вказана інформація (щодо схеми розміщення житлового будинку та об'єктів благоустрою, т. з. «Генерального плану») була повністю відображена у рекламних матеріалах (паперових

листівках, доступних у відділах продажу, сайті www.semycit.com, сайті www.lun.ua та інших).

- (65) Станом на дату укладення Попередніх договорів із Заявниками не існувало іншої проектної документації, затвердженої забудовником ТОВ «Патриакон» яка би передбачала іншу (відмінну від проектної документації на корпус №11), схему розташування об'єктів будівництва та благоустрою на земельній ділянці по *«інформація, доступ до якої обмеженою»*.

5.2. Обставини, встановлені за результатами аналізу інформації, наданої ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент»

- (66) Листом від 21.08.2020р. № 08/21-20 Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Крістал Ессет Менеджмент» повідомило, що фінансування будівництва окремих житлових будинків та об'єктів комерційної нерухомості, що входять до складу ЖК «СЕМИЦВІТ», здійснювалось за рахунок коштів інвестора – ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» та інших, правовідносини яких із ТОВ «Патриакон» врегульовувались шляхом укладення окремих Договорів на організацію будівництва (по кожному будинку). Зокрема, на етапі здійснення проектування окремого об'єкта (житлового будинку). ТОВ «Патриакон» зверталось до потенційного інвестора з пропозицією укласти Договір на організацію будівництва об'єкта нерухомого майна.
- (67) В подальшому, після затвердження проектної документації, до вказаного договору підписувався Додаток №2, який містив перелік окремих об'єктів нерухомості, що будуть споруджені в складі житлового будинку (квартир, комор, паркомісць). Відповідно до умов Договору про організацію будівництва об'єктів нерухомого майна у Інвестора виникло право розміщувати рекламу щодо продажу таких об'єктів, а також на укладення попередніх договорів купівлі-продажу об'єкту (квартири, комор, нежитлових приміщень, паркомісць) третім особам. При розміщенні реклами Інвестор (та його контрагенти) користувався проектною інформацією, наданою ТОВ «Патриакон» (збудовником).
- (68) Інформація щодо майбутнього Житлового мікрорайону «СЕМИЦВІТ» надавалась потенційним інвесторам у відділах продажу, спеціалістами ТОВ «СТАР БІЛДІНГ», які діяли на підставі Договору про надання послуг, укладеного 01 жовтня 2015 року між ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» (замовником) та Товариством з обмеженою відповідальністю «СТАР БІЛДІНГ» (виконавцем).
- (69) Інформація надавалась у вигляді брошур / листівок (роздаткового матеріалу) по кожному будинку, який цікавив потенційного клієнта, а також розміщувалась на веб-сайті.
- (70) Підставою для формування інформації про місце розташування кожного житлового будинку, та схему влаштування елементів благоустрою була

затверджена Проектна документація на кожний окремий будинок, інформація про яку надходила від забудовника – ТОВ «Патриакон». Зміни у рекламну інформацію вносились по мірі прийняття відповідних Проектних рішень забудовником. У 2017 році Заявникам була надана рекламна інформація, сформована на підставі чинної на той момент Проектної документації (планувалось спорудження на земельній ділянці по *«інформація, доступ до якої обмеженою»*). У 2019 році до моменту укладення основного договору купівлі-продажу, була доступна інша рекламна інформація, сформована на підставі чинної на той момент проектної документації (планувалось спорудження на земельній ділянці по *«інформація, доступ до якої обмеженою»* у м. Львові чотирьох житлових будинків).

- (71) При розміщенні реклами відповідні ескізи виготовлялись замовником – ТОВ «Стар Білдінг» на підставі інформації про розташування будинків, отриманої від забудовника – ТОВ «ПАТРИАКОМ».

- (72) Відповідно до Договору про надання послуг, укладеного 01 жовтня 2015 року між ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» та ТОВ «СТАР Білдінг», останнє надавало Товариству послуги щодо проведення переговорів та переддоговірної роботи з клієнтами, організації та/або проведення оглядів об'єктів нерухомості клієнтами; оформлення заявки на обраний клієнтами Замовника варіант об'єкта нерухомості; надання консалтингових та інформаційних послуг, спрямованих на сприяння відчуженню об'єктів нерухомості; консультування щодо супроводження оформлення клієнтами Замовника документів, а також Попереднього/Основного договору купівлі-продажу. Відповідно до *«інформація, доступ до якої обмеженою»*, ТОВ «СТАР БІЛДІНГ» надає ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» послуги з розробки, реалізації та розміщення реклами у мережі Інтернет; друку та розміщення рекламних матеріалів на веб-сайтах, а також на засобах зовнішньої, внутрішньої реклами, на транспорті, на телебаченні та радіо; послуги дизайну, виготовлення всієї рекламної продукції, в тому числі банерів тощо.

- (73) Під час розробки макетів та замовлення рекламних матеріалів ТОВ «СТАР БІЛДІНГ» використовувало інформацію щодо конфігурації об'єктів нерухомого майна – окремих житлових будинків в складі ЖК «СЕМИЦВІТ» (планування та площі квартир, поверховість та планування будинків, схема розташування об'єктів благоустрою), отриману від ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент». Останнє в свою чергу, керувалося проектною інформацією, наданою забудовником – ТОВ «Патриакон».

- (74) У випадку зміни проектних рішень (внесення змін в проектну документацію, затвердження нової проектної документації), в рекламні матеріали та інформацію, що надавалась потенційним клієнтам, вносились відповідні зміни. Таким чином, ТОВ «СТАР БІЛДІНГ» виступало розробником рекламних матеріалів, щодо забудови ЖК «СЕМИЦВІТ» (в тому числі корпусу №11), а виконавцем рекламних послуг виступали окремі

спеціалізовані суб'єкти господарювання (видавництва, друкарні, власники інтернет-ресурсів, видавці ЗМІ тощо).

- (75) Рекламні матеріали (зокрема інформаційні брошури, що виготовлялися на кожен будинок окремо), містили застереження «схема забудови є орієнтовна, тобто на час введення будинку в експлуатацію, розміщення об'єктів благоустрою може бути змінено або уточнено).
- (76) ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» зазначає, що вказане застереження було розміщене на рекламних матеріалах з огляду на те, що у забудовника – ТОВ «Патриакон» наявне право запроектувати нові будинки (та змінити Схему генерального плану розташування об'єктів та благоустрою), або внести зміни в існуючу проектну документацію, аж до спливу терміну оренди земельної ділянки, тобто до *«інформація, доступ до якої обмеженою»*. Відповідно до умов Договорів на організацію будівництва об'єктів нерухомості, що уклалися між ТОВ «Патриакон» та ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» по кожному окремому будинку, ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» не мало жодного впливу на забудовника в частині прийняття проектних рішень, а сторони узгоджували лише перелік та орієнтовні площі окремих об'єктів нерухомості у будинку (квартир, комор, паркомісць, нежитлових приміщень).
- (77) ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» стверджує, що інформація щодо схеми розміщення житлових будинків та об'єктів благоустрою, що містилась в рекламних матеріалах та надавалась клієнтам в 2017-2018 роках, була повністю достовірною, тобто відповідала проектним рішенням (проектній документації, затвердженій забудовником та наданій на ознайомлення інвестору при укладенні договору на організацію будівництва), чинним на відповідну дату. Відповідні проектні рішення, зокрема, щодо розміщення на земельній ділянці по *«інформація, доступ до якої обмеженою»* Львові ще двох житлових будинків (корпус №16, корпус №15) та про зміну схеми розміщення елементів благоустрою, були прийняті ТОВ «Патриакон» у 2019-2020 році, й відповідно відображені в рекламних матеріалах після укладення Договорів про організацію будівництва даних будинків із ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент».
- (78) Зокрема, рішенням виконавчого комітету №852 від 03 серпня 2018 року були затверджені Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва на будівництво ТОВ «Патриакон» багатоповерхового житлового будинку №16 кварталу житлової забудови із супутніми об'єктами соціально-побутової інфраструктури на *«інформація, доступ до якої обмеженою»*. Одночасно, були видані Містобудівні умови та обмеження для проектування *«інформація, доступ до якої обмеженою»*.
- (79) На замовлення ТОВ «Патриакон» була розроблена проектна документація на будинок №16, яка отримала позитивний висновок державної експертизи (*«інформація, доступ до якої обмеженою»*). 27 листопада 2018 року між ТОВ «Патриакон» та ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» був укладений

«інформація, доступ до якої обмеженою» організації будівництва об'єктів нерухомого майна, який передбачав спорудження багатоквартирного житлового будинку (корпус №16) за будівельною адресою: м. Львів, вул. Шевченка, 60 – вул. Складна, 15. Проектна документація на спорудження житлового будинку №16 була затверджена наказом ТОВ «Патриакон» *«інформація, доступ до якої обмеженою»* ТОВ «Патриакон» був отриманий Дозвіл на виконання будівельних робіт *«інформація, доступ до якої обмеженою»*. ТОВ «Патриакон», при проектуванні корпусу №16, змінив Схему генерального плану забудови земельної ділянки по вул. *«інформація, доступ до якої обмеженою»* у м. Львові, запланувавши розміщення додаткових (до вже існуючих корпусів №11, №12) двох житлових будинків (корпус №16, корпус №15), та змінивши схему розташування елементів благоустрою (частково). Вказані зміни у схемі розташування будинків (існуючих та запланованих) та влаштування благоустрою були відображені у рекламних матеріалах, що надавались для ознайомлення потенційним покупцям об'єктів нерухомості.

- (80) Вказані зміни були відображені на інформаційних брошурах (рекламних листівках) по корпусу №16, корпусу №15, а також надрукована змінена інформаційна брошура по корпусу №11 (нова редакція). Усі вказані рекламні матеріали також містили застереження «схема забудови є орієнтовна, тобто на час введення будинку в експлуатацію, розміщення об'єктів благоустрою може бути змінено або уточнено).
- (81) Вказане застереження було розміщене на рекламних матеріалах з огляду на те, що у забудовника – ТОВ «Патриакон» наявне право запроектувати нові будинки (та змінити Схему генерального плану розташування об'єктів та благоустрою), або ввести зміни в існуючу проектну документацію, аж до спливу терміну оренди земельної ділянки, тобто до 20 вересня 2024 р.
- (82) Окрім того, інформація щодо старту продажу будинку №16 та змінена схема плану забудови ЖК «Семицвіт» була відображена на профільному сайті <https://lun.ua/>, в розділі ЖК «Семицвіт». Інформація про старт продажу квартир в будинку №16 ЖК «Семицвіт» та появу «нової черги будівництва» була розміщена в розділі «Стрічка новин» 28 березня 2019 року (посилання [https://lun.ua/жк-семицвіт -Львів/стрічка?page=8](https://lun.ua/жк-семицвіт-Львів/стрічка?page=8)). Вказана інформація була доступна для всіх потенційних покупців.
- (83) Основні договори купівлі-продажу квартир між ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» та Заявниками були укладені 20 серпня 2019 року. Станом на вказану дату, усі рекламні матеріали щодо ЖК «Семицвіт» (по всіх будинках) містили актуальну інформацію відносно схеми розміщення житлових будинків та благоустрою на земельній ділянці *«інформація, доступ до якої обмеженою»*, зокрема, містили інформацію щодо запланованого розміщення будинків №16, а також щодо зміни схеми розташування об'єктів благоустрою, прилеглих до житлових будинків №11, №12.

- (84) Окрім того, станом на 20 серпня 2019 року частина житлового будинку № 16 вже була збудована, що візуально неможливо було не побачити при огляді квартири, яка була об'єктом купівлі-продажу.
- (85) Відносно абзацу 4 пункту 1 Договорів купівлі – продажу квартир, укладених 20 серпня 2019 року, квартири були оглянуті Заявниками особисто до підписання Договорів. Істотних недоліків, які перешкоджали б її використання за призначенням, на момент огляду Заявниками не виявлено. Відповідно до Акту приймання-передачі нерухомості, підписаного сторонами 20 серпня 2019 року, Заявники не мали жодних претензій до продавця щодо виконання умов Договору, в тому числі щодо якісних та інших характеристик об'єкта нерухомості.
- (86) Таким чином, на момент укладення Основного договору купівлі-продажу між ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» та Заявниками, усі рекламні матеріали, доступні покупцям квартир, як у відділах продажу, так і на інтернет-ресурсах містили актуальну схему забудови ЖК «Семицвіт», зокрема, плани щодо спорудження будинків №16 та №15.
- (87) Відповідно до умов Попереднього договору купівлі продажу, укладеного 20 квітня 2017, керуючись ст. 62 Цивільного кодексу України, Заявники мали повне право та вільну можливість відмовитись від укладення Основного договору купівлі-продажу квартир в будинку №11 у зв'язку з істотною зміною обставин, якщо вважали, що зміна Забудовником схеми ЖК «Семицвіт» істотно погіршує характеристики об'єкта нерухомості. При цьому проектна документація на будинок №15 була затверджена Забудовником вже після набуття Заявниками права власності на квартири у будинку №11, хоча інформація щодо запланованого будівництва була розміщена в складі Схеми будівництва ЖК «Семицвіт» ще в березні 2019 року.

5.3 Обставини, встановлені за результатами аналізу інформації, наданої ТОВ «СТАР БІЛДІНГ»

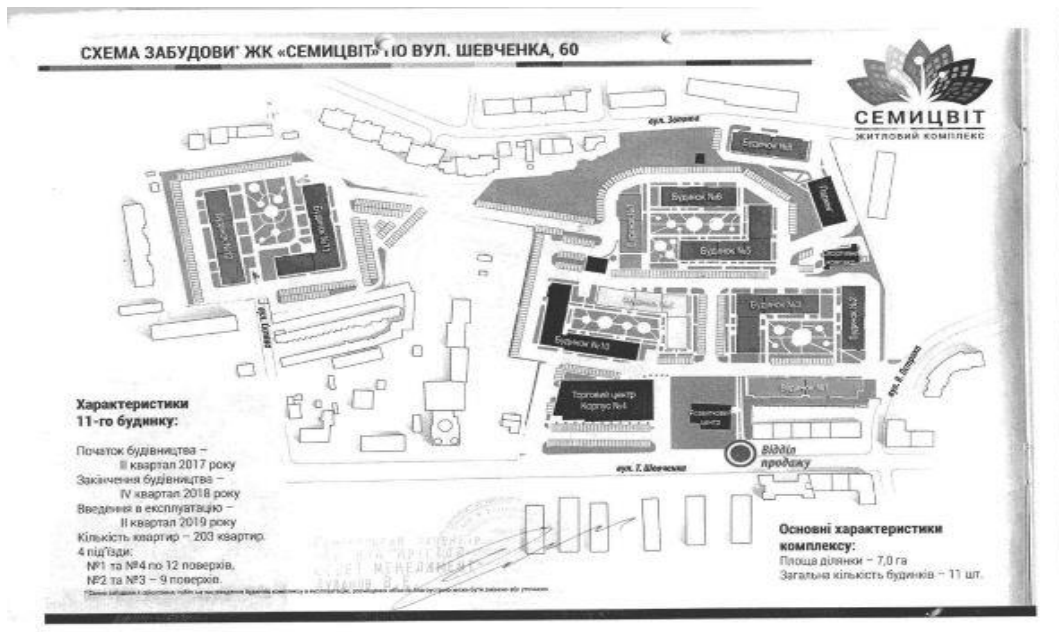
- (88) Листом від 16.09.2020 р. №16-09 ТОВ «СТАР БІЛДІНГ» повідомило, що між ТОВ «Компанія з управління активами «Крістал Ессет Менеджмент» та ТОВ «СТАР БІЛДІНГ» 01.10.2015 року був укладений Договір про надання послуг.
- (89) Згідно з умовами вказаного договору, ТОВ «СТАР БІЛДІНГ» зобов'язалось надавати послуги щодо:
- проведення переговорів та переддоговірної роботи з клієнтами, організації та/або проведення оглядів об'єктів нерухомості клієнтами;
 - оформлення заявки на обраний клієнтами Замовника варіант об'єкта нерухомості;
 - надання консалтингових та інформаційних послуг, спрямованих на сприяння відчуженню об'єктів нерухомості;
 - консультування щодо супроводження оформлення клієнтами Замовника документів, а також Попереднього/Основного договору купівлі-продажу.

- (90) Вказані послуги ТОВ «СТАР БІЛДІНГ» надавало при організації продажу об'єктів нерухомості, в Житловому Комплексі «СЕМИЦВІТ» (м. Львів, вул. Шевченка, 60).
- (91) На виконання умов вищевказаного договору, ТОВ «СТАР БІЛДІНГ» виступало замовником та розробником рекламних матеріалів (інформаційних брошур, рекламних листівок, реклами в журналах, інших засобах масової інформації, в мережі Інтернет, шляхом розміщення біг-бордів, реклами на транспорті) з метою розповсюдження інформаційних матеріалів та подальшої реалізації об'єктів нерухомості (квартир, нежитлових приміщень, паркомісць) в ЖК «СЕМИЦВІТ». Зокрема згідно з п. 2.2. Договору про надання послуг від 01 жовтня 2015 року, ТОВ «СТАР БІЛДІНГ» надавало послуги з розробки, реалізації та розміщення реклами у мережі Інтернет друку та розміщення рекламних матеріалів на веб-сайтах, а також на засобах зовнішньої внутрішньої реклами, на транспорті, на телебаченні та радіо; послуги дизайну, виготовлення всієї рекламної продукції, в тому числі банерів тощо.
- (92) Під час розробки макетів та замовлення рекламних матеріалів ТОВ «СТАР БІЛДІНГ» використовувало інформацію щодо конфігурації об'єктів нерухомого майна – окремих житлових будинків в складі ЖК «СЕМИЦВІТ» (планування та площі квартир, поверховість та планування будинків, схема розташування об'єктів благоустрою), отриману від ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент». Останнє в свою чергу, керувалося проектною інформацією, наданою забудовником – ТОВ «Патріаком». У випадку зміни проектних рішень (внесення змін в проектну документацію, затвердження нової проектною документації), в рекламні матеріали та інформацію, що надавалась потенційним клієнтам, вносились відповідні зміни.
- (93) Для прикладу, інформаційні брошури по будинку №11 в ЖК «СЕМИЦВІТ» розроблялись у двох редакціях. Перший варіант (стара редакція) інформаційної брошури по будинку №11 в ЖК «СЕМИЦВІТ» розроблявся, друкувався та надавався потенційним клієнтам у відділах продажу ЖК «СЕМИЦВІТ» в період з березня 2017 року по січень 2019 року (рис. 2, 3)

Рис. 2



Рис. 3

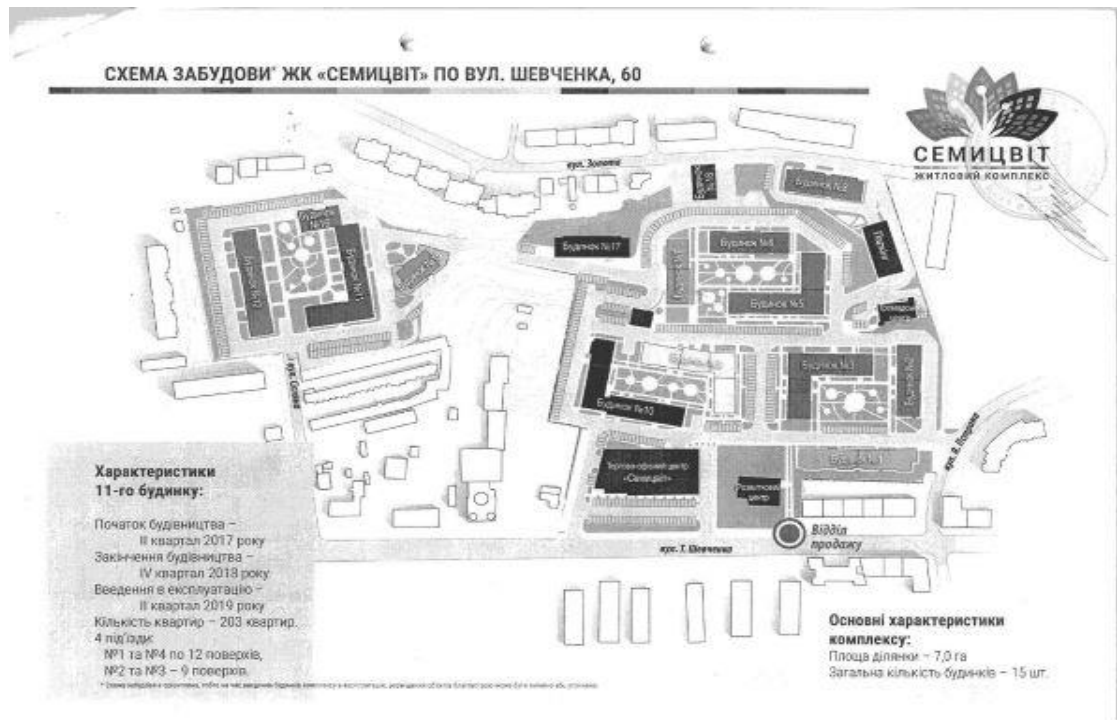


- (94) Починаючи з лютого-березня 2019 року був розроблений другий варіант (нова редакція) інформаційної брошури по будинку №11 в ЖК «СЕМІЦВІТ», та внесені зміни в усю іншу рекламу (в тому числі – надруковані нові редакції інформаційних матеріалів по інших будинках в ЖК «СЕМІЦВІТ») (Рис. 4, 5).

Рис. 4



Рис. 5



- (95) Зміна Інформаційних брошур та інших матеріалів була зумовлена тим, що ТОВ «Патріаком» під час затвердження проектної документації на будинки №16, №15 у ЖК «СЕМИЦВІТ» була змінена загальна схема розташування будинків у ЖК «СЕМИЦВІТ», що потребувало внесення змін у розробленні раніше макети рекламних матеріалів.
- (96) ТОВ «СТАР БІЛДІНГ» виступало замовником та розробником рекламних матеріалів, щодо забудови ЖК «СЕМИЦВІТ» (в тому числі корпусу №11), а виконавцем рекламних послуг виступали окремі спеціалізовані суб'єкти господарювання (видавництва, друкарні, власники інтернет-ресурсів, видавці ЗМІ тощо).
- (97) Візуалізація ЖК «СЕМИЦВІТ» за адресою: м. Львів, вул. Шевченка, 60 була розміщена на сайті www.semucvit.com в період з квітня 2017 року по лютий 2019 року. Починаючи з березня 2019 року, у зв'язку із тим що забудовником – ТОВ «Патріаком», під час затвердження проектної документації на будинки №16, №15 у ЖК «СЕМИЦВІТ» була змінена загальна схема розташування будинків у ЖК «СЕМИЦВІТ», вказана візуалізація була змінена на нову, яка відображалася у всіх матеріалах (журналах, інформаційних брошурах, в мережі Інтернет).

6. ПІДСТАВИ ДЛЯ ЗАКРИТТЯ ПРОВАДЖЕННЯ У СПРАВІ

6.1 Обставини, встановлені за результатами аналізу інформації, наданої ТОВ «Патріаком».

- (98) Листом від 12.09.2024 №12-09-24 (вх. Відділення №63-01/2272 від 23.09.2024) ТОВ «Патріаком» повідомило, що спорудження ЖК «СЕМИЦВІТ» проводилось з 2014 по 2022 рік, й на даний час завершене.

- (99) ТОВ «Патриакон», як орендар земельної ділянки, зверталось до виконавчого комітету Львівської міської ради, щодо отримання Містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, окремо по кожному житловому будинку. В подальшому, на підставі отриманих Містобудівних умов та обмежень на конкретний будинок, розроблялась окрема проектна документація на спорудження даного будинку, яка проходила експертизу на відповідність державним будівельним нормам та правилам, відповідно до вимог ч. 4 ст. 30 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності».
- (100) Позитивний висновок державної експертизи є підставою для затвердження такої проектної документації Забудовником – ТОВ «Патриакон», та отримання останнім дозволу на будівництво, відповідно до вимог ст. 37 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Замовником будівництва, за умови отримання позитивного висновку державної експертизи, та подається для отримання дозволу на виконання будівельних робіт.
- (101) Таким чином, спорудження житлових будинків на земельних ділянках по *«інформація, доступ до якої обмеженою»*, здійснювалось ТОВ «Патриакон» на підставі окремо отриманих для кожного будинку Містобудівних умов та обмежень, окремої проектної документації для кожного будинку, та окремих дозволів на виконання будівельних робіт.
- (102) У зв'язку з цим, єдиної Проектної документації на спорудження житлового комплексу «СЕМИЦВІТ» та Генерального плану спорудження ЖК «СЕМИЦВІТ», як частини такої проектної документації, забудовником не розроблялося. Відповідна Схема генерального плану, який визначає місце розташування конкретного житлового будинку у ЖК «СЕМИЦВІТ» та елементів прилеглого благоустрою на відповідній земельній ділянці, розроблялись по кожному будинку окремо, та існує як частина Проектної документації на кожний окремий будинок.
- (103) З огляду на те, що проектування та спорудження житлових будинків на замовлення ТОВ «Патриакон» здійснювалось поетапно (не одночасно), відповідна Проектна документація, в частині Схеми генерального плану розташування об'єктів будівництва та благоустрою, могла змінюватись (відрізнятись від раніше прийнятих проектних рішень), та містити індивідуальне рішення щодо розташування об'єктів будівництва по кожному будинку.
- (104) ТОВ «Патриакон» протягом всього терміну оренди земельних ділянок по *«інформація, доступ до якої обмеженою»* (до 20 вересня 2024 р.) мало право здійснювати проектування та спорудження нових житлових будинків на даних ділянках, за умови отримання Містобудівних умов та обмежень у встановленому законодавством порядку.

- (105) У зв'язку з вищенаведеним усі рекламні матеріали, які надавались потенційним інвесторам у відділах продаж, містили застереження, а саме «схема забудови є орієнтовна, тобто на час введення будинку в експлуатацію, розміщення об'єктів благоустрою може бути змінено або уточнено).
- (106) Станом на дату укладення Попередніх договорів із Заявниками не існувало іншої проектної документації, затвердженої забудовником ТОВ «Патриакон» яка би передбачала іншу (відмінну від проектної документації на корпус №11), схему розташування об'єктів будівництва та благоустрою на земельній ділянці по *«інформація, доступ до якої обмеженою»*.
- (107) Станом на 20 серпня 2019 року частина житлового будинку № 16 вже була збудована.
- (108) Основні договори купівлі-продажу квартир між ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» та Заявниками були укладені 20 серпня 2019 року. Станом на вказану дату, усі рекламні матеріали щодо ЖК «Семицвіт» (по всіх будинках) містили актуальну інформацію відносно схеми розміщення житлових будинків та благоустрою на земельній ділянці по *«інформація, доступ до якої обмеженою»*, зокрема, містили інформацію щодо запланованого розміщення будинків №16, а також щодо зміни схеми розташування об'єктів благоустрою, прилеглих до житлових будинків №11, №12.
- (109) У своїх заявах Заявник 1 та Заявник 2 зазначали, що під час вибору квартири істотною умовою для укладення такого договору була наявність спортивного та дитячого майданчиків за адресою *«інформація, доступ до якої обмеженою»*, а також зазначили, що якби їм було відомо, про наміри Забудовника (а саме початок будівництва будинку №15, та будинку №16) договору купівлі квартири вони б не укладали.
- (110) Станом на дату підписання договорів купівлі-продажу квартир в ЖК «СЕМИЦВІТ» між ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» та Заявниками, частина будинку №16 була збудована. Тим самим це не вплинуло на наміри Заявників укласти договір купівлі-продажу квартири.
- (111) Заявники мали повне право відмовитись від укладення Основного договору купівлі-продажу квартир в будинку №11 у зв'язку з зміною схеми забудови, якщо вважали, що зміна Забудовником схеми ЖК «Семицвіт», а саме будівництво будинку №16 та будинку №15 істотно погіршує характеристики об'єкта нерухомості.
- (112) ТОВ «Патриакон» надало підтвердження наявності об'єктів інфраструктури (відпочинкових зон, спортивних та дитячих майданчиків) в ЖК «СЕМИЦВІТ» за адресою: *«інформація, доступ до якої обмеженою»*, зокрема підтвердження про облаштування об'єктів інфраструктури розташованих біля будинку №11. ТОВ «Патриакон» надано фотофіксації

відповідних об'єктів інфраструктури (відпочинкові зони, спортивні та дитячі майданчики, прогулянкові майданчики) в житловому мікрорайоні «СЕМИЦВІТ». В якості підтвердження наявності об'єктів інфраструктури в житловому мікрорайоні «СЕМИЦВІТ» за адресою : *«інформація, доступ до якої обмеженою»*, ТОВ «Патриаком» надало детальний опис щодо кількості та розташування відпочинкових зон (облаштовано 4 зони) , прогулянкових майданчиків (облаштовано 4 зони), спортивних майданчиків (облаштовано 7 зон) та дитячих майданчиків (облаштовано 9 зон).

7. ВИСНОВКИ

- (113) 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 викладення, 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.
- (114) Матеріалами Справи не підтверджено, що ТОВ «Патриаком» поширювало неправдиву інформацію щодо забудови житлового кварталу ЖК «СЕМИЦВІТ» за адресою – *«інформація, доступ до якої обмеженою»*. Станом на дату укладення Заявниками основного договору купівлі – продажу квартири частина будинку №16 вже була збудована, про що було відомо Заявнику 1 та Заявнику2. Разом з тим Заявник 1 та Заявник 2 уклали договори купівлі-продажу квартири з ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» в ЖК «СЕМИЦВІТ», за адресою *«інформація, доступ до якої обмеженою»* .
- (115) Усі рекламні матеріали (зокрема інформаційні брошури, що виготовлялися на кожен будинок окремо), містили застереження «схема забудови є орієнтовна, тобто на час введення будинків комплексу в експлуатацію, розміщення об'єктів благоустрою може бути змінено або уточнено».
- (116) Крім того, ТОВ «Патриаком» надало підтвердження про облаштування в ЖК «СЕМИЦВІТ», за адресою *«інформація, доступ до якої обмеженою»* дитячих ігрових майданчиків (окремо для дітей старшого і молодшого віку), прогулянкових майданчиків та зони відпочинку, спортивних майданчиків, спортивно тренажерних майданчиків.
- (117) Отже, вчинення ТОВ «Патриаком» порушення, передбаченого статтею 15¹ Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції» у вигляді поширення інформації, що вводить в оману, у вигляді розповсюдження ТОВ «Патриаком» неправдивих відомостей про характеристики та забудову ЖК «СЕМИЦВІТ», не доведено.

- (118) Згідно з пунктом 2 розділу II «Прикінцевих та перехідних положень» Закону України від 09.08.2023 №3295-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення законодавства про захист економічної конкуренції та діяльності Антимонопольного комітету України» справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, розгляд яких розпочато до дня набрання чинності цим Законом, розглядаються відповідно до законодавства, яке діяло до дня набрання чинності цим Законом.
- (119) Відповідно до статті 30 Закону України «Про захист від недобросовісної конкуренції» органи Антимонопольного комітету України у справах про недобросовісну конкуренцію приймають обов'язкові до виконання рішення, зокрема, про закриття провадження у справі.
- (120) Відповідно до абзацу шостого статті 49 Закону України «Про захист економічної конкуренції» розгляд справи про порушення законодавства про захист економічної конкуренції підлягає закриттю без прийняття рішення по суті, якщо, зокрема, не доведено вчинення порушення.

Враховуючи наведене, керуючись статтями 7, 14 Закону України «Про Антимонопольний комітет України», статтями 48 і 49 Закону України «Про захист економічної конкуренції», пунктами 3 і 11 Положення про територіальне відділення Антимонопольного комітету України, затвердженого розпорядженням Антимонопольного комітету України від 23 лютого 2001 року № 32-р, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 30 березня 2001 року за № 291/5482 та пунктом 36 Правил розгляду заяв і справ про порушення законодавства про захист економічної конкуренції, затверджених розпорядженням Антимонопольного комітету України від 19 квітня 1994 року № 5, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 6 травня 1994 року за № 90/299 (у редакції розпорядження Антимонопольного комітету України від 29 червня 1998 року № 169-р) (із змінами), адміністративна колегія Західного міжобласного територіального відділення Антимонопольного комітету України

ПОСТАНОВИЛА:

Закрити розгляд справи № 63/3-15-1-137-2020.

Відповідно до частини першої статті 60 Закону України «Про захист економічної конкуренції», рішення органу Антимонопольного комітету України може бути оскаржене до господарського суду у двомісячний строк з дня його одержання. Зазначений строк не підлягає поновленню

Голова Колегії,
Голова Відділення

Олександр КРИЖАНОВСЬКИЙ