

**Ответчик:**

ООО «ФСК «ЛИДЕР СЕВЕРО-ЗАПАД»

Большой пр. П.С., д. 48, лит. А,  
Санкт-Петербург, 197198

Воронцовский б-р, д. 11 корп. 1, пом. 7-Н,  
п. Бугры, Ленинградская обл., 188660

info@fsknw.ru

**РЕШЕНИЕ**

**ПО ДЕЛУ № 047/01/14.2/1/2019**

г. Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 14.02.2020

Решение изготовлено в полном объеме: 02.03.2020

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства (далее – Комиссия) в составе:

в присутствии представителя ООО «ФСК «ЛИДЕР СЕВЕРО-ЗАПАД» – <...> (по доверенности б/н от 19.01.2020),

рассмотрев дело № 047/01/14.2/1/2019, возбужденное на основании Приказа Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области

№ 275 от 15.11.2019 по признакам нарушения ООО «ФСК «ЛИДЕР СЕВЕРО-ЗАПАД» (ИНН 7802847404 КПП 470301001, адрес регистрации: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, п. Бугры, б-р Воронцовский, д. 11, корп. 1) пунктов 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

#### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области поступило заявление (вх. № 4356 от 23.05.2019, далее – Заявление) гр. <...>, гр. <...> (далее – Заявители) с жалобой на действия ООО «ФСК «ЛИДЕР СЕВЕРО-ЗАПАД» (далее – Общество, Ответчик) по введению в заблуждение относительно площадей объектов долевого строительства, их стоимости и характеристик в многоквартирных многоэтажных жилых домах со встроенными помещениями и надземными многоуровневыми автостоянками по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, поселок Бугры, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:994, коммерческое обозначение «СВЕТЛАНОВСКИЙ УР КВАРТАЛ» (далее – Объект).

Ленинградским УФАС России на основании статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) ООО «ФСК «ЛИДЕР СЕВЕРО-ЗАПАД» было выдано предупреждение (исх. № ПД/04/1 от 28.08.2019) о необходимости прекращения (недопущения) действий (бездействия) в отношении участников долевого строительства многоквартирных многоэтажных жилых домов, путем прекращения введения в заблуждение в отношении площадей квартир и их стоимости, в том числе путем надлежащего и своевременного уведомления всех участников долевого строительства об изменениях, вносящихся в документацию и иные документы, связанные со строительством, на всех стадиях внесения таких изменений, если они каким-либо образом влияют на цену (стоимость) и потребительские свойства строящегося объекта, его площадь и площадь иных помещений, расположение или план объекта (в том числе квартиры), любые потребительские свойства такого объекта (включая материалы, толщину стен, шумоизоляцию, высоту потолков и т.д.), которые несут какие-либо затраты или иные значимые последствия для участников долевого строительства.

Срок исполнения Предупреждения – до 31.10.2019.

31.10.2019 в адрес Ленинградского УФАС России поступило письмо ООО «ФСК «ЛИДЕР СЕВЕРО-ЗАПАД» (вх. № 10789 от 31.10.2019) о продлении срока исполнения предупреждения Ленинградского УФАС России № ПД/04/1 от

23.08.2019.

12.11.2019 за № 04/556 Ленинградским УФАС России отказано ООО «ФСК «ЛИДЕР СЕВЕРО-ЗАПАД» в продлении срока исполнения предупреждения № ПД/04/1 от 23.08.2019 в связи с отсутствием объективных причин невозможности его исполнения 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.

По истечению сроков, установленных для исполнения предупреждения № ПД/04/1 от 23.08.2019 Ленинградским УФАС России Приказом № 275 от 15.11.2019 было возбуждено дело № 047/01/14.2/1/2019.

Определением № О/04/23 от 02.12.2019 рассмотрения дела назначено на 20.01.2020.

На заседании Комиссии 20.01.2020 дело № 047/01/14.2/1/2019 было рассмотрено в отсутствие представителя ООО «ФСК «ЛИДЕР СЕВЕРО-ЗАПАД» (уведомлен о месте и времени рассмотрения надлежащим образом).

Изучив материалы дела № 047/01/14.2/1/2019 Комиссия сочла достаточными полученные доказательства и сведения для принятия заключения об обстоятельствах дела № 047/01/14.2/1/2019.

При рассмотрении дела № 047/01/14.2/1/2019 Комиссия пришла к выводам, описанным в Заключении об обстоятельствах дела № 3/04/2 от 29.01.2020.

Определением от 22.01.2020 № О/04/3 рассмотрение дела № 047/01/14.2/1/2019 назначено на 14.02.2020 в 12:00 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 3, пом. № 3-150.

Заключение об обстоятельствах дела № 3/04/2 от 29.01.2020 направлено Ответчику по делу для предоставления дополнительных пояснений, доказательств и приведения дополнительных доводов.

До заседания Комиссии по делу № 047/01/14.2/1/2019 Ответчиком предоставлены письменные возражения (исх. № 231/20 от 04.02.2020) по доводам, изложенным в Заключении об обстоятельствах дела № 3/04/2 от 29.01.2020 (далее – Возражения).

Приказом от 13.02.2020 № 50 в соответствии с частью 2 статьи 40 Закона о защите конкуренции, в связи со служебной необходимостью, заменен председатель Комиссии, а также из состава Комиссии был исключен один из его членов. Председателем Комиссии назначен <...> Исключена <...>

14.02.2020 представитель Ответчика по делу № 047/01/14.2/1/2019 явился на заседание Комиссии.

В ходе заседания Комиссии, Ответчик поддержал свою позицию, изложенную в Возражениях, а именно что согласно Статье 14.2. Закона о защите конкуренции не

допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение, в том числе в отношении:

2) количества товара, предлагаемого к продаже, наличия такого товара на рынке, возможности его приобретения на определенных условиях, фактического размера спроса на такой товар;

4) условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара.

ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад» не признает себя виновным в недобросовестной конкуренции и нарушении п. 2, п. 4 ст. 14.2. Закона о защите конкуренции по следующим основаниям:

Пункт 1 Возражений. На основании разрешения на строительство № RU47504302-«320» от 26.12.2014, продленного 03.03.2018 до 16.12.2019 ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад» осуществляло строительство многоквартирных многоэтажных жилых домов со встроенными помещениями и надземной многоуровневой автостоянкой. Привлечение денежных средств для строительства осуществлялось в соответствии с Федеральным законом № 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 ч. 1 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно п. 3) ч. 4 ст. 4. Закон об участии в долевом строительстве, договор должен содержать цену договора, сроки и порядок ее уплаты, при этом, в соответствии с ч. 2 ст. 424 ГК РФ изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Застройщик, в соответствии с действующим и действовавшим на момент заключения договора участия в долевом строительстве с Заявителями заключил договор участия в долевом строительстве № Б/2/6/10/849/3/ФСК от 06 декабря 2018 г., соответствовавший требованиям Закона об участии в долевом строительстве, поскольку Комитетом по строительству Ленинградской области проводится проверка соответствия деятельности Застройщика требованиям Законодательства, в том числе формы договора участия в долевом строительстве (далее - ДДУ).

В соответствии с п. 4.6 Договора участия в долевом строительстве №Б/2/6/10/849/3/ФСК от 06 декабря 2018 г. (далее - Договор), стороны предусмотрели возможность и порядок изменения цены Договора после получения

Застройщиком технической документации в отношении многоквартирного дома по правилам, установленным законодательством Российской Федерации.

При этом условиями Договора предусмотрено изменение Цены Договора как в случае уменьшения площади объекта, так и в случае увеличения площади объекта.

Вместе с этим, указанным пунктом Договора предусмотрено, что сумма, подлежащая доплате или возврату, рассчитывается следующим образом: разница в площади между площадью Объекта, установленной по данным технической документации (площадь объекта по данным технической документации включает в себя жилую площадь, площадь помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в квартире, а также площадь балконов, лоджий, веранд, террас с понижающим коэффициентом) и общей проектной площади Объекта, указанной в п. 2.2. Договора, умножается на стоимость 1 кв.м, равную 78 253,38. Также доплате Участников подлежит сумма, указанная в пп. б п. 4.1. Договора. Дополнительные денежные средства (сумма к доплате) оплачиваются участником в течение 15 рабочих дней после получения от Застройщика сообщения о завершении строительства Объекта, но в любом случае до подписания Акта приема-передачи Объекта.

Таким образом, ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад» установило фиксированную цену квадратного метра, неизменяющуюся, не смотря на фактическое удорожание цены квадратного метра по мере строительства Объекта и после ввода его в эксплуатацию, защитив тем самым интересы потребителей, в том числе интересы Заявителя.

Заявитель, подписывая ДДУ, ознакомился с условиями ДДУ, произвел оценку имеющихся на рынке предложений, при этом обладая всей достоверной информацией о следующих существенных условиях:

- предмет, четкое описание помещений, подлежащего передаче после завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию с указанием проектной площади, что соответствует требованиям законодательства;
- цена, подлежащая оплате за право требования передачи объекта после завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию;
- условия и порядок изменения цены договора долевого участия;
- срок передачи объекта по договору долевого участия.

На основании изложенного, по мнению Ответчика, доводы о том, что ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад» ввело в заблуждение Заявителей при заключении ДДУ, предприняло незаконные действия, направленные на получение преимуществ перед конкурентами путем введения в заблуждение не достоверны, не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и не доказаны Ленинградским УФАС России, применение п. 4 ст. 14.2 Закона о защите конкуренции не обосновано.

Доводы, указанные на стр. 3 Заключения об обстоятельствах дела № 047/01/14.2/1/2019 об установлении признаков акта недобросовестной конкуренции со стороны ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад», по мнению Ответчика, недостоверны, не подтверждены фактическими обстоятельствами и материалами дела. Проведенный анализ рынка не может быть принят как

доказательство, подтверждающее наличие вины ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад», поскольку предметом рассмотрения является обращение Заявителей, заключивших ДДУ 06.12.2018 года, в третьем этапе строительства Объекта, когда 1 и 2 этап строительства были введены в эксплуатацию, следовательно их учет в анализе является недопустимым в виду разного ценообразования на строящемся и введенном жилье. Более того, анализ рынка может проводиться относительно предлагаемой недвижимости на дату заключения ДДУ Заявителями.

По факту мониторинга рынка предложений по продаже помещений, в том числе жилых помещений в рассматриваемой конкурентной среде, за 2018 год показывает, что ценовые предложения ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад» не являются предложением ниже рынка, средневзвешенная цена является средней по рынку, не противоречит принципам конкуренции, и не может быть признана заниженной по отношению к конкурентам с целью привлечения клиентов путем введения в заблуждения относительно цены объекта (Приложение № 1 к возражениям).

Пункту 2 Возражений. Довод, указанный Ленинградским УФАС России на стр. 12 Заключения об обстоятельствах дела № 047/01/14.2/1/2019 о том, что «...потенциальные участники долевого строительства при принятии решения о приобретении квартиры не имели возможности руководствоваться какой-либо информацией, кроме той, что была предоставлена Обществом, участвующим в процессе привлечения участников долевого строительства. При этом решающим фактором, определяющим принятие решения о приобретении жилья являются такие факторы как (порядке возрастания значимости): территориальное расположение ЖК, качественные характеристики квартиры, их площадь, стоимость одного квадратного метра...», по мнению Ответчика, не достоверен и не может свидетельствовать о нарушении ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад» Закона о защите конкуренции по следующим основаниям:

2.1. При выборе объекта недвижимости для приобретения, Заявители имеют возможность и должны ознакомиться со всей информацией, имеющейся на рынке недвижимости, в том числе в открытых источниках, изучить рынок предложений, ознакомиться с документацией, более того, форма ДДУ является открытой, при обращении к Застройщику Заявитель ознакомился с проектом ДДУ, который содержал в себе все существенные условия, в том числе условия о возможности изменения цены после финальных обмеров кадастровыми инженерами.

2.2. Стоимость одного квадратного метра определена сторонами, более того, в случае увеличения или уменьшения цены стоимость квадратного метра также зафиксирована на дату заключения ДДУ, без индексации, что защищает интересы участника долевого строительства от повышения стоимости квадратного метра после ввода объекта в эксплуатацию.

Сравнительная таблица анализа рынка в период 2018 года указана в Приложении №1 к настоящим возражениям.

Пункт 3 Возражений. Согласно п. 2 ст. 14.2. Закона о защите конкуренции не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение, в том числе в отношении: количества товара, предлагаемого к продаже, наличия такого товара на рынке, возможности его приобретения на определенных условиях, фактического размера спроса на такой товар.

ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад» добросовестно осуществляло реализацию Объекта, не допуская введения в заблуждение:

3.1. количество товара - в ДДУ определен предмет, в том числе все характеристики, номер квартиры, расположение, проектная площадь. Само наименование площади как «проектной» свидетельствует о том, что данная площадь является проектной, то есть указанной на основании проектной документации, ДДУ же установлено, что данная площадь может измениться по факту итоговых обмеров кадастровых инженеров после завершения строительства, то есть сторонами в соответствии с гражданским законодательством четко определен порядок и условия согласования изменения условий о предмете и Заявитель, подписанием ДДУ с этим согласился, при этом, данное условие, является типовым для ДДУ, заключаемых в Санкт-Петербурге, Москве, Московской области и других регионах (Приложение № 2), в том числе такие застройщики как:

- Общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Недвижимость - Северо-Запад» п. 5.5. ДДУ;
- ООО «Самолет» п. 4.1.3. ДДУ;
- Общество с ограниченной ответственностью «Агентство по развитию территории «СОЗИДАНИЕ» п. 4.3. ДДУ;
- Общество с ограниченной ответственностью «Городская Перспектива» (ЦДС) п. 4.4.,

что свидетельствует о допустимости и законности данного условия в ДДУ и отсутствии признаков нарушения данным пунктом конкуренции среди застройщиков со стороны ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад».

3.2. наличие товара на рынке - ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад» не скрывало информацию о наличии предложений по продаже объектов, тем более, что деятельность Застройщика направлена на привлечение участников долевого строительства.

3.3. возможности его приобретения на определенных условиях, фактического размера спроса на такой товар - условия определены сторонами в ДДУ, в том числе условия возможности изменения условий, прописанных в ДДУ, с чем согласились обе стороны договора.

Наличие в действиях ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад» нарушения указанных требований, по мнению Ответчика, не доказано, подтверждение наличия данных нарушений не представлено.

Пункт 4 Возражений. На стр.17 Ленинградское УФАС России указало, что «... В связи с изменением площади объекта долевого строительства Общество указало Заявителям, что для получения квартиры в собственность им необходимо доплатить Обществу за увеличение площади 375 616,22 рубля или расторгнуть договор по соглашению сторон. Рассмотренная ситуация фактически обязывает участника долевого строительства в любом случае оплатить дополнительные метры квартиры, либо потерпеть значительные убытки...», что, по мнению Ответчика, не соответствует фактическим обстоятельствам дела и действующему законодательству по следующим основаниям:

4.1. В соответствии с действующим законодательством и Законом об участии в

долевом строительстве ДДУ является договором, содержащим встречные обязательства сторон, Застройщик обязан построить и передать, участник долевого строительства - оплатить и получить. При этом, сторонами в ДДУ установлены сроки для оплаты и сроки для передачи объекта ДДУ, с которыми стороны, подписав ДДУ согласились.

Более того, Закон об участии в долевом строительстве устанавливает право выбора участника долевого строительства при увеличении площади более 5%:

подп. 2) 4.1.1. ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве предусматривает право участника долевого строительства расторгнуть в судебном порядке ДДУ 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;

При этом, если участник долевого строительства принимает изменения площади объекта более 5%, то есть хочет получить встречное предоставление, он должен выполнить свои обязательства в рамках приобретённого права в полном объеме, иное толкование допускало бы неосновательное обогащение одной из сторон гражданского оборота.

В силу положений п. 2 ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В соответствии со ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 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.

Как следует из положений п. 2 ст. 424 ГК РФ, ч. 2 ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве изменение цены допускается после заключения договора, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

Вместе с тем, стороны в Договоре предусмотрели возможность изменения цены, случаи и условия ее изменения.

Заявители не заявляли требование о расторжении ДДУ, более того, 29.08.2019 года Заявители приняли Объект по Акту приема-передачи, что в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве свидетельствует об исполнении

застройщиком своих обязательств по ДДУ, кроме обязательств по гарантийному сроку.

Таким образом, Заявитель выбрал свое право, исходя из возможных вариантов, на получение Объекта в собственность, данное решение принято добровольно и свидетельствует о том, что Заявитель акцептовал встречное предоставление и обязан внести оплату, соответствующую полученному по ДДУ.

Данный довод подтверждается судебной практикой:

- По иску о возврате уплаченных свыше 5 % денежных средств по ДДУ в Объекте УР-Светлановский. Дело № 2- 3728/19 Решением 07 ноября 2019 года Петроградский районный суд Санкт-Петербурга ОТКАЗАЛ в удовлетворении заявленных требований (Приложение № 3 к возражениям),
- По иску о пересчете суммы доплаты свыше 5% по ДДУ в Объекте УР-Светлановский. Решением Пушкинского районного суда города Санкт-Петербурга по делу № 2-3730/2019 в удовлетворении данного требования было ОТКАЗАНО (Приложение № 4 к возражениям).

Пункт 5 Возражений. На стр. 17 Ленинградское УФАС России указывает, что «... каких-либо объективных причин полагать, что при строительстве многоквартирного дома произошли события, приведшие к изменению проектной площади квартир, у участников долевого строительства быть не могло. О верности данного вывода свидетельствуют обстоятельства, установленные в рамках дела № 047/01/14.2./1/2019», данный довод, по мнению Ответчика, не является достоверным по следующим основаниям:

5.1. В ДДУ прописана возможность изменения фактической площади относительно проектной, прописан порядок и условия такого изменения, более того, об изменении площади Заявители уведомлены в личном кабинете, при этом, они имели возможность воспользоваться любым из вариантов: расторгнуть ДДУ через суд или принять ДДУ и оплатить ее фактическую стоимость. Поскольку АПП подписан (Приложение № 5 к возражениям), то Заявители обязаны оплатить стоимость по ДДУ с учетом ее изменения.

На основании изложенного, учитывая, что Заявителями принят объект долевого строительства по Акту приема-передачи от Застройщика 29.08.2019 года, получили ключи от квартиры, что подтверждается распиской к АПП и фактически пользуются квартирой для своих личных, семейных и бытовых нужд, основываясь на действующем законодательстве, руководствуясь ст. 1, ст. 421, 424 Гражданского кодекса Российской Федерации, ст. 1, 3, 4, 5, 7, 9 Закона об участии в долевом строительстве, ст. 14.2. Закона о защите конкуренции, условиями ДДУ № Б/2/6/10/849/3/ФСК от 06 декабря 2018 г., АПП, считаем что в действиях ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад» отсутствует нарушение, предусмотренное п. 2, п. 4) ст.14.2 Закона о защите конкуренции, доказательств наличия вины и нарушений со стороны ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад» нет, обоснование отсутствия вины и нарушений представлены ранее данными пояснениями и настоящими возражениями.

С доводами Общества по пунктам Возражений Комиссия не может согласиться по следующим основаниям:

Согласно ч. 2 ст. 1 Закона о защите конкуренции, целями настоящего

Федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков.

Закон о защите конкуренции не направлен на защиту конкретных физических или юридических лиц.

В рамках рассмотренных действиях Общества Комиссией не оценивалось, а равно не оспаривалось правомерность включения в ДДУ условий о возможности изменения «проектной» площади по факту итоговых обмеров кадастровых инженеров после завершения строительства.

Предметом рассмотрения дела № 047/01/14.2/1/2019 также не являлся вопрос о соответствии действий Общества нормам Закона об участии в долевом строительстве и иных нормативных правовых актов, регулирующих данный процесс, так и вопрос о соблюдении Обществом и участниками долевого строительства условий договоров, соглашений и т.п.

В ходе рассмотрения дела № 047/01/14.2/1/2019 Комиссией оценивалось поведение Общества, вводящего в оборот квартиры, реализуемые на основании договоров участия в долевом строительстве, по отношению к неопределенному кругу лиц в процессе осуществления деятельности по реализации квартир в строящихся им жилых домах, а также результат такого поведения.

Комиссией отмечается, что в настоящем случае в качестве признаков нарушения антимонопольного законодательства были рассмотрены не сами по себе действия Общества, связанные с включением в договор участия в долевом строительстве условия о возможности увеличения площади объекта долевого участия, а равно его стоимости, но, в том числе, и недобросовестные действия Общества, направленные на введение в заблуждение участников долевого строительства о самом увеличении площади на определенном этапе строительства, причинах такого увеличения, объемах увеличения площади.

Рассматривая материалы о возможном нарушении антимонопольного законодательства, антимонопольный орган проверяет действия лица при 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 части 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 заявления о нарушении антимонопольного законодательства сопряжено с необходимостью применения норм гражданского законодательства.

Стоит также отметить, что актом недобросовестной конкуренции могут быть признаны не только действия хозяйствующего субъекта, противоречащие требованиям законодательства Российской Федерации.

Совершенные субъектом действия (бездействие) могут формально соответствовать требованиям отраслевого законодательства, но вместе с тем являться недобросовестными по отношению к иным участникам товарного рынка и специальным субъектам.

Рассмотренные в рамках дела № 047/01/14.2/1/2019 обстоятельства и признаки нарушения антимонопольного законодательства имели отношение ко всему кругу участников долевого строительства в спорном жилищном комплексе, поскольку из представленных документов и сведений не следует, что площадь квартир изменилась исключительно у Заявителей, которые обратились в антимонопольный орган.

В рамках дела № 047/01/14.2/1/2019 Комиссией установлено, что Общество не довело надлежащим образом всю существенную информацию до участников долевого строительства.

Как указало Общество в Возражениях, Заявитель, подписывая ДДУ, ознакомился с условиями ДДУ, произвел оценку имеющихся на рынке предложений, при этом обладая всей достоверной информацией о следующих существенных условиях:

- предмет, четкое описание помещений, подлежащего передаче после завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию с указанием проектной площади, что соответствует требованиям законодательства;
- цена, подлежащая оплате за право требования передачи объекта после завершения строительства и ввода объекта в эксплуатацию;
- условия и порядок изменения цены договора долевого участия;
- срок передачи объекта по договору долевого участия.

Таким образом, Общество не отрицает, что участники долевого строительства при принятии решения о приобретении квартиры не имели возможности руководствоваться какой-либо информацией кроме той, что была предоставлена Обществом и/или его представителями, участвующими в процессе привлечения участников долевого строительства.

Общество изначально обладая информацией о реальных размерах квартир (их метраже) либо не обладая такой информацией вовсе, вводило 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 рамках дела № 047/01/14.2/1/2019 Комиссией установлено, что на момент заключения ДДУ Общество знало или должно было знать о факте изменения площадей квартир у потенциальных дольщиков, однако продолжало заключать ДДУ по старым площадям, которые были меньше, чем указанные в утвержденной и согласованной проектной документации.

Таким образом, довод Общества о том, что «проектная» площадь, указанная в ДДУ была указана на основании проектной документации, является несостоятельным.

Также Комиссией в рамках дела № 047/01/14.2/1/2019 установлено, что Общество при заключении ДДУ на объекты передаваемые дольщику не указало на тот факт, что их площадь посчитана и отражена в договоре с учетом чистовой отделки, а квартира будет передана и обмерена органами технической/кадастровой инвентаризации без чистовой отделки, и следовательно площадь квартиры увеличится при любых обстоятельствах.

В силу части 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», 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.

Предусмотренная Законом об участии в долевом строительстве возможность включения в договор участия в долевом строительстве условия о возможном изменении цены договора обусловлена объективными факторами и направлена на защиту прав как застройщика, так и участника долевого строительства. В настоящем случае установлено, что объективных причин изменения площадей квартир по отношению к проектным в столь значительных объемах (в том числе в контексте их денежной стоимости) не было.

Участник долевого строительства рассчитывает на добросовестное поведение застройщика, отсутствие с его стороны злоупотребления правом в части сокрытия от него как более слабой стороны по договору увеличения площади объекта долевого строительства, в результате определив свои финансовые возможности и допустимость доплаты с его стороны в пределах, которые возникают при отклонении в монолитных конструкциях при их строительстве, заключил с Застройщиком ДДУ.

Каких-либо объективных причин полагать, что при строительстве многоквартирного дома произошли события, которые привели бы к изменению проектной площади квартир в столь значимых размерах, у участников долевого строительства быть не

МОГЛО.

В ранее согласованные проекты Застройщиком были внесены изменения, которые повлекли за собой изменения площадей квартир. О таких изменениях участники долевого строительства не были уведомлены ни на стадии переговоров до заключения ДДУ, ни при заключении ДДУ.

О произошедших изменениях площадей квартир Общество уведомило дольщиков только путем направления Акта взаиморасчетов, в котором просило произвести доплату за увеличение площади объекта долевого строительства.

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 рамках дела № 047/01/14.2/1/2019 Комиссией оценивалась совокупность действий Общества по введению в заблуждение неопределенного круга участников долевого строительства. Конкретные примеры относительно квартир и договоров участия в долевом строительстве рассматривались исключительно в качестве подтверждения тех или иных обстоятельств, изложенных в материалах дела

№ 047/01/14.2/1/2019, но не с целью разрешения гражданско-правового спора по исполнению договоров участия в долевом строительстве со стороны Общества и участниками долевого строительства.

Комиссией отмечает, что анализ рынка, проведенный Ленинградским УФАС России в соответствии с Порядком проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденным приказом ФАС России

№ 220 подтверждает лишь осуществление Обществом конкурентной деятельности на товарном рынке квартир в многоквартирных домах, реализуемых на основании договора участия в долевом строительстве, и не является доказательством, подтверждающим наличия вины со стороны ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад», как об этом заявляет Общество в своих Возражениях.

Более того как указывалось выше, Комиссией оценивалась совокупность действий Общества по введению в заблуждение неопределенного круга участников долевого строительства по Объекту целиком, сужение временного интервала анализа рынка до корпуса Объекта в котором Заявители приобрели квартиру является необоснованным, так как объект представляет собой единый проект Общества под коммерческим обозначением «СВЕТЛАНОВСКИЙ УР КВАРТАЛ», расположен по одному адресу: Ленинградская обл., Всеволожский р-н, п. Бугры, б-р Воронцовский, д. 11 и лишь разделен на корпуса с разным сроком ввода в эксплуатацию.

Мониторинг рынка предложений по продаже помещений за 2018 год не может быть принят Комиссией на основании того, что данный мониторинг был проведен самим Обществом и его достоверность поставлена Комиссией под сомнение, более того в рамках дела № 047/01/14.2/1/2019 введение в заблуждение относительно цены за кв.м. Комиссией не рассматривалось, в рамках дела

рассматривалось введение в заблуждение в том числе относительно цены за конечный товар – квартиру. Район в котором Общество осуществляло строительство Объекта является высококонкурентным с высокой концентрацией конкурентов-застройщиков и строящихся (построенных) ими объектов, что в свою очередь не оспаривается Ответчиком.

Потенциальные квартироприобретатели при поиске и выборе отталкиваются прежде всего от своего бюджета, объективно оценивали стоимость одного квадратного метра приобретаемой квартиры, могли выбрать другой объект долевого участия, пусть и не сопоставимый с действующей на тот момент ценой одного квадратного метра в многоквартирном доме Ответчика, но соответствующей конечной стоимости, которую им пришлось заплатить вместе с доплатой. У Заявителей доплата составила 375 616,22 рублей, что потенциально оттолкнуло бы их от приобретения у Общества квартиры в пользу другого участника рынка. Более того в самом Заявлении было указано, что увеличение цены квартиры на 375 616,22 рублей является для Заявителей существенным.

Более того, даже если учитывать, что такая доплата может быть и необременительна для кого-либо из участников долевого строительства, то, принимая во внимание различную стоимость на сходные объекты недвижимости, но отличающиеся по дополнительным параметрам (характеристикам), такие участники долевого строительства за такую же цену (с доплатой) могли бы рассматривать в качестве приобретаемого товара иной дом, в котором за стоимость доплаты (переданной Ответчику) получили бы определенные (улучшенные) значения характеристик объекта недвижимости, отсутствующих у жилого комплекса Ответчика.

В рамках дела № 047/01/14.2/1/2019 рассматривалось нарушение запретов, установленных пунктами 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции, а именно введение в заблуждение относительно площадей объектов долевого строительства, их стоимости и характеристик, в рамках дела не рассматривалось введение в заблуждение относительно наличия товара на рынке и возможности его приобретения на определенных условиях, фактического размера спроса на такой товар.

Таким образом, довод Общества по пп. 3.2 и 3.3. Возражения, Комиссия считает несостоятельным.

В своих возражениях Обществом не опровергается, что в случае превышения 5% порога увеличения площади объекта долевого строительства, у дольщиков есть только 2 варианта на выбор: доплатить застройщику за увеличившуюся площадь, либо попытаться расторгнуть ДДУ в суде.

Более того, позиция Общества на доводы Комиссии, которые указаны на стр. 17 Заключения об обстоятельствах дела № 047/01/14.2/1/2019 вовсе не опровергает, а лишь подчеркивает позицию антимонопольного органа.

Судебная практика, приложенная Обществом не может рассматриваться Комиссией, в связи с тем, что лежит в плоскости разрешения гражданско-правовых споров по исполнению договоров участия в долевом строительстве со стороны Общества и участников долевого строительства. В данном случае Комиссией рассматривалось нарушение запретов, установленных

антимонопольным законодательством, а именно наличие/отсутствие со стороны Общества акта недобросовестной конкуренции.

Ссылка Общества на абзац стр. 17 Заключения об обстоятельствах дела № 047/01/14.2/1/2019 и последующее указание на недостоверность данного довода также не может быть принята Комиссией на основании того, что вырвана Обществом из контекста, речь в данном абзаце шла об изменении проектной площади Заявителей в столь значительном объеме, а не в принципе допустимости изменения ее в соответствии с ДДУ.

На комиссии представителем Ответчика подано устное ходатайство о приобщении к материалам дела следующих документов:

1. Служебная записка Директора по строительству ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад» <...>;
2. Объяснительная записка Руководителя проекта ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад» <...>;
3. Приказ ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад» «О дисциплинарном взыскании» Руководителю проекта ООО «ФСК «Лидер «Северо-Запад» <...>

Устное ходатайство представителя Ответчика Комиссией удовлетворено, вышеуказанные документы приобщены к материалам дела.

На основании изложенного Комиссия приходит к следующим выводам:

В рамках рассмотрения дела № 047/01/14.2/1/2019 установлен весь ряд квалифицирующих признаков акта недобросовестной конкуренции со стороны Общества, а именно установлено:

- осуществление Обществом конкурентной деятельности на товарном рынке квартир в многоквартирных домах, реализуемых на основании договора участия в долевом строительстве;
- противоречие рассматриваемых действий Общества антимонопольному законодательству, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;
- направленность рассматриваемых действий Общества на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности путем совершения вменяемых действий по введению в заблуждение;
- возможность негативных последствий для других хозяйствующих субъектов-конкурентов (путем перераспределения потребительского спроса, недополучения конкурентами прибыли, нанесением убытков и т.д.).

Объект, возводимый Ответчиком, согласно проектной декларации и разрешениям на ввод в эксплуатацию, которые размещены Обществом в свободном доступе в сети Интернет на официальном сайте проекта «СВЕТЛАНОВСКИЙ УР КВАРТАЛ» по адресу: [www.ur.spb.ru](http://www.ur.spb.ru), в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, состоит из нескольких многоэтажных многоквартирных домов, которые строились и вводились в эксплуатацию поэтапно. Объект Обществом разделен на 3 этапа:

1. этап строительства. Многоэтажный многоквартирный жилой дом № 5 со встроенными помещениями;

2. этап строительства. Многоэтажный многоквартирный жилой дом № 3 и многоэтажный многоквартирный жилой дом № 4;
3. этап строительства. Многоэтажный многоквартирный жилой дом № 1 и многоэтажный многоквартирный жилой дом № 2.

Согласно части 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции, при рассмотрении дела о нарушении антимонопольного законодательства антимонопольный орган проводит анализ состояния конкуренции в объеме, необходимом для принятия решения о наличии или об отсутствии нарушения антимонопольного законодательства.

Согласно пункту 2.1 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного приказом ФАС России № 220 (далее – Порядок проведения анализа состояния конкуренции), 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 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции, не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение в отношении количества товара, предлагаемого к продаже, наличия такого товара на рынке, возможности его приобретения на определенных условиях, фактического размера спроса на такой товар, а также в отношении условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости регулируются Законом об участии в долевом строительстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Закона об участии в долевом строительстве (в редакции, действующей на момент опубликования проектной декларации на Объект), застройщиком является юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее 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 – Закон о содействии развитию жилищного строительства), случаях на праве безвозмездного срочного пользования земельный участок и привлекающее 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 (в редакции, действующей на момент возникновения у Общества права на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов), 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 Федеральным законом «О содействии развитию жилищного строительства», договора безвозмездного срочного пользования таким земельным участком.

В соответствии проектной декларацией, размещенной на официальном сайте Общества в сети Интернет по адресу: [www.ur.spb.ru](http://www.ur.spb.ru) Общество осуществляло строительство Объекта на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности, на основании договора купли-продажи долей в праве общей долевой собственности на земельный участок от 23.12.2014, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 06.02.2015 серии 47-АВ 822210, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.01.2015 сделана запись регистрации № 47-47/013-13/186/2014-129/3.

В соответствии с частью 2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на момент опубликования проектной декларации на Объект), проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) 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 (часть 15 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в редакции, действующей на момент утверждения проектной декларации на Объект).

В соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на момент получения разрешения на строительства Объекта), разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов 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 отдельные этапы строительства, реконструкции).

Разрешение на строительство № RU47504302-320 Обществу выдано Администрацией муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области 26.12.2014.

В соответствии с частью 2 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве (действующей на момент утверждения проектной декларации на Объект), проектная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет») не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в указанный в части 2 статьи 23 Закона об участии в долевом строительстве контролирующий орган.

Проектная декларация на Объект была размещена 23.01.2015 в сети Интернет на сайте: [www.fsk-lider.ru](http://www.fsk-lider.ru).

Таким образом, временной интервал настоящего анализа состояния конкуренции определен с 06.02.2015 года (возникновение у Общества права на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов) по:

- 02.06.2017 для первой очереди Объекта (введение в эксплуатацию);
- 26.01.2018 для второй очереди Объекта (введение в эксплуатацию);
- 15.01.2019 для третьей очереди Объекта (введение в эксплуатацию).

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, 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, товарных словарей или справочников товароведов, иного способа, позволяющего однозначно определить товар.

В силу подпункта «б» пункта 10.6 Порядка проведения анализа состояния конкуренции, определение продуктовых границ товарного рынка может производиться исходя из предмета договоров, заключаемых хозяйствующим субъектом (в том числе в отношении которого поданы в антимонопольный орган заявление, 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) и предмета договоров, заключенных с гражданами. Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, общество осуществляет деятельность по строительству жилых и нежилых зданий, идентифицированную кодом 41.20 ОКВЭД.

При осуществлении хозяйственной деятельности Обществом в частности заключен договор долевого участия № Б/2/6/10/849/3/ФСК от 06.12.2018 в долевом строительстве.

Также, при осуществлении хозяйственной деятельности Обществом получены следующие заключения:

- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы на строительство № 2-1-1-0036-14 от 23.12.2014, выданное ООО «Невский эксперт»;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы на строительство № 78-2-1-2-0072-16 от 22.11.2016, выданное ООО «Невский эксперт»;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы на строительство № 78-2-1-2-0010-17 от 03.03.2017, выданное ООО «Невский эксперт»;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы на строительство № 78-2-1-2-0026-17 от 25.05.2017, выданное ООО «Невский эксперт»;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы на строительство № 78-2-1-2-0022-18 от 15.06.2018, выданное ООО «Невский эксперт».

Кроме того, деятельность Общества по строительству и реализации жилой и нежилой недвижимости подтверждается информацией на сайте материнской компании ООО «ФСК «Лидер» в сети интернет по адресу [www.fsk-lider.ru](http://www.fsk-lider.ru), администратором которого является ООО «ФСК «Лидер».

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,

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 Общества является п. Бугры, Всеволожского района Ленинградской области. Кроме того, рассматриваемый Объект, расположен также в п. Бугры, Всеволожского района Ленинградской области.

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

Приобретение квартиры для большинства граждан 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.

Поселок Бугры непосредственно примыкает к северной границе города федерального значения Санкт-Петербург в районе пересечения кольцевой автомобильной дороги и проспекта Культуры. В пешей доступности расположена станция ГУП «Петербургский Метрополитен» «Девяткино».

С поселком Бугры граничит город Мурино, который также примыкает к северной границе Санкт-Петербурга в районе пересечения кольцевой автомобильной дороги, на территории г. Мурино также расположена станция ГУП «Петербургский Метрополитен» «Девяткино».

Находясь в непосредственной близости друг от друга, п. Бугры и г. Мурино вплотную прилегают к Санкт-Петербургу, в непосредственной близости которых находится станция ГУП «Петербургский Метрополитен» «Девяткино» и могут рассматриваться потенциальными покупателями квартир, как равнозначные, в связи с тем, что жители п. Бугры и г. Мурино в основном работают/учатся на территории города Санкт-Петербург.

Среди основных факторов влияющих на стоимость квартир являются такие как удаленность от центра Санкт-Петербурга, близость к станции ГУП «Петербургский Метрополитен», транспортная доступность, а также расположение по отношению к основным объектам инфраструктуры.

Вследствие того, что п. Бугры и г. Мурино не находятся на территории города Санкт-Петербург, стоимость квадратного метра жилья в данных населенных пунктах ниже, чем в границах города Санкт-Петербург, однако имея транспортную доступность к городу Санкт-Петербург, жилье в п. Бугры и г. Мурино пользуется высоким спросом.

Выделение в качестве границ товарного рынка границу только п. Бугры повлечет необоснованное сужение географических границ товарного рынка, поскольку, принимая во внимание развитую транспортную инфраструктуру и непосредственную близость к городу Санкт-Петербург, нельзя исключать возможный интерес потребителя к приобретению жилой площади вместо п. Бугры в г. Мурино.

Исходя из вышеизложенного, географическими границами анализируемого товарного рынка является территория п. Бугры и г. Мурино Всеволожского района Ленинградской области.

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, 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, 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 ООО «ФСК «ЛИДЕР СЕВЕРО-ЗАПАД».

Из общедоступных источников, установлено, что аналогичную деятельность по реализации на основании договора участия в долевом строительстве квартир в многоквартирных домах осуществляют,

- ООО «Самолет ЛО» (ОГРН 1157847042385, ИНН 7810337213, место нахождения: 197046, Россия, г. Санкт-Петербург, наб. Петроградская, д. 22, корп. А);
- ООО «АРСЕНАЛ ГРУПП» (ОГРН 1144703003840, ИНН 4703142302, место нахождения: 188657, Россия, Ленинградская обл.,

Всеволожский р-н, п. Мурино, б-р Менделеева, д. 7, корп. 1);

- ООО «ИПС-3» (ОГРН 1134703006481, ИНН 4703136620, место нахождения: 188660, Россия, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, п. Бугры, ул. Шоссейная, д. 33);
- ООО «БалтИнвестГрупп» (ОГРН 1127847162442, ИНН 7813530310, место нахождения: 188660, Россия, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, п. Бугры, ул. Школьная, д. 11, корп. 1).
- АО «АРСЕНАЛ-3» (ОГРН 1089847237589, ИНН 7841389620, место нахождения: 188657, Россия, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Мурино, б-р Менделеева, д. 5, корп. 1);
- АО «АРСЕНАЛ-1» (ОГРН 1089847152911, ИНН 7841385672, место нахождения: 188657, Россия, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Мурино, б-р Менделеева, д. 7, корп. 1);
- ООО «Созидание» (ОГРН 1077847578731, ИНН 7810488371, место нахождения: 188643, Россия, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Всеволожск, ул. Заводская, д. 6);
- ООО «Монарх-СПБ» (ОГРН 1127746308590, ИНН 7704806223, место нахождения: 188662, Россия, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Мурино, ул. Екатерининская, 9);
- ООО «Максима» (ОГРН 1089847318098, ИНН 7805469623, место нахождения: 188661, Россия, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Мурино, пл. Привокзальная, д. 1, к. 1);
- ООО «СтройКвадро» (ОГРН 1089847106502, ИНН 7805456293, место нахождения: 188661, Россия, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Мурино, пл. Привокзальная, д. 1, к. 1);
- ООО «Запстрой» (ОГРН 1044702090290, ИНН 4719026238, место нахождения: 188320, Россия, Ленинградская обл., Гатчинский р-н, г. Коммунар, ш. Ленинградское, д. 25А);
- ООО «Стройтек» (ОГРН 1134703005865, ИНН 4703136066, место нахождения: 188661, Россия, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Мурино, пл. Привокзальная, д. 1, к. 1);
- ООО «ТИН групп» (ОГРН 1079847152461, ИНН 7811394334, место нахождения: 192236, Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Софийская, д. 6, к. 8, стр.1);
- ООО «ПЕТРОСТРОЙ» (ОГРН 1097847152260, ИНН 7839405032, место нахождения: 188662, Россия, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Мурино, б-р Петровский, д. 7);
- ООО «ИнвестКапитал» (ОГРН 5067847210547, ИНН 7813353502, место нахождения: 188660, Россия, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, п. Бугры, ул. Школьная, д. 11, к. 1).

Конкурентные отношения между субъектами обосновываются также информацией представленной на официальных сайтах строительных проектов указанных обществ, а именно: [www.murino2017.ru](http://www.murino2017.ru) (ЖК «Мурино 2017»), [www.samoletlo.ru/objects/murino\\_2019](http://www.samoletlo.ru/objects/murino_2019) (ЖК «Мурино 2019»), [www.enfield-kv.ru](http://www.enfield-kv.ru) (ЖК «Энфилд»), [www.sk-ips.ru/realty/apartments/leningradskoe-trio](http://www.sk-ips.ru/realty/apartments/leningradskoe-trio) (ЖК «Ленинградское Трио»), [www.cds.spb.ru/complex/novye-gorizonty](http://www.cds.spb.ru/complex/novye-gorizonty) (ЖК «Новые Горизонты»), [www.cds.spb.ru/complex/murinskiy-posad](http://www.cds.spb.ru/complex/murinskiy-posad) (ЖК «Муринский посад»), [www.pstr.spb.ru/apartments/Alfavit](http://www.pstr.spb.ru/apartments/Alfavit) (ЖК «Алфавит»), [www.polis-group.ru/project/zhk-kraski-leta-u-metro-devyatkin](http://www.polis-group.ru/project/zhk-kraski-leta-u-metro-devyatkin) (ЖК «Краски лета»), [www.forwarddom.ru](http://www.forwarddom.ru) (ЖК «Форвард»), [www.zapstroy.ru/residentials](http://www.zapstroy.ru/residentials) (ЖК «Охтинская дуга»), [www.youpiter-kv.ru](http://www.youpiter-kv.ru)

(ЖК «YouПитер»), [www.soln-kv.ru](http://www.soln-kv.ru) (ЖК «Солнечный»), [www.victoriadom.ru](http://www.victoriadom.ru) (ЖК «Виктория»), [www.tsvetaradugi.ru](http://www.tsvetaradugi.ru) (ЖК «Цвета радуги») и [www.palitra-murino.ru](http://www.palitra-murino.ru) (ЖК «Северная палитра»).

Кроме того, указанная деятельность ООО «Самолет ЛО», ООО «АРСЕНАЛ ГРУПП», ООО «ИПС-3», ООО «БалтИнвестГрупп», АО «АРСЕНАЛ-3», АО «АРСЕНАЛ-1», ООО «Созидание», ООО «Монарх-СПБ», ООО «Максима», ООО «СтройКвадро», ООО «Запстрой», ООО «Стройтекс», ООО «ТИН групп», ООО «ПЕТРОСТРОЙ» и ООО «ИнвестКапитал» полностью соответствует сведениям, содержащимся в выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, о видах деятельности, идентифицированная кодам 41.20 ОКВЭД - Строительство жилых и нежилых зданий.

Таким образом, в состав хозяйствующих субъектов, действующих на анализируемом товарном рынке, в том числе, входят ООО «ФСК «ЛИДЕР СЕВЕРО-ЗАПАД», ООО «АРСЕНАЛ ГРУПП», ООО «ИПС-3», ООО «БалтИнвестГрупп», АО «АРСЕНАЛ-3», АО «АРСЕНАЛ-1», ООО «Созидание», ООО «Монарх-СПБ», ООО «Максима», ООО «СтройКвадро», ООО «Запстрой», ООО «Стройтекс», ООО «ТИН групп», ООО «ПЕТРОСТРОЙ» и ООО «ИнвестКапитал».

В рамках рассмотрения дела № 047/01/14.2/1/2019 Комиссией установлено, что ряд граждан, в частности Заявители, ознакомившись с размещенной на сайте в сети Интернет по адресу [www.ur.spb.ru](http://www.ur.spb.ru), а также [www.fsk-lider.ru](http://www.fsk-lider.ru), в рекламных буклетах и иных рекламных материалах, информацией о квартирах в строящемся жилом комплексе «СВЕТЛАНОВСКИЙ УР КВАРТАЛ», информацией представленной Обществом лично при заключении договоров, приняли решение о приобретении жилья в названном жилом комплексе.

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 Обществом, участвующим в процессе привлечения участников долевого строительства.

При этом решающими факторами, определяющим принятие решения о приобретении жилья, являются такие факторы как (в порядке возрастания значимости): территориальное расположение жилого комплекса, качественные характеристики квартир, их площадь, стоимость одного квадратного метра.

Обществом по Объекту были заключены договора участия в долевом строительстве.

Заклучив вышеупомянутые договора, Общество приняло на себя все обязательства по указанным договорам со всеми вытекающими правовыми последствиями их исполнения, в том числе и в случае, когда исполнение этих обязательств нарушает требования антимонопольного законодательства Российской Федерации.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости регулируются Законом об участии в долевом

строительстве.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве, по договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно части 3 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве, договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Порядок регистрации установлен статьей 48 Федерального закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Между Заявителями и Обществом заключен Договор участия в долевом строительстве.

Согласно пунктам 1.2. и 2.2. Договора, Заявители приобрели квартиру в Многоэтажном многоквартирном жилом доме № 2.

Для установления всех обстоятельств, Комиссия оценивала действия Общества по строительству и реализации помещений по всему Объекту, а не только по его части в виде многоэтажного многоквартирного жилого дома

№ 2. Положения, изложенные в договоре далее по тексту соответствуют типовой форме договора участия в долевом строительстве Общества, которые изложены с учетом конкретных характеристик объекта долевого строительства.

Согласно пункту 2.1. Договора, Общество обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, в том числе с привлечением средств Участника долевого строительства, построить (создать) на Земельном участке, указанном в п. 1.3.1 настоящего Договора Многоквартирный дом, а также реализовать необходимую обеспеченность Многоквартирного дома инженерными сетями, объектами инфраструктуры, благоустройством прилегающей территории в объеме, предусмотренном проектной документацией, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства с целью оформления Участником долевого строительства права общей совместной собственности на объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять в установленный Договором срок Объект, указанный в п. 2.2 Договора, по акту приема-передачи.

При этом согласно Статье 1 Договора «Юридические гарантии и подтверждения сторон», под Многоквартирным домом понимается многоэтажный многоквартирный жилой дом № 2 (количество этажей – 13 эт., количество секций – 6 сек.) по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, поселок Бугры, кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:994.

Пунктом 2.4. Договора установлен срок передачи Обществом объекта долевого строительства участнику долевого строительства – не позднее «31» декабря 2018 года.

Согласно пункту 2.2. Договора объектом долевого строительства является жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома, со следующими характеристиками:

Секция	Этаж	№ квартиры по проекту	Кол-во комнат	Общая проектная площадь, кв.м. (включая площадь жилого и вспомогат. назначения, лоджий, балконов - с коэффициентом)	Расположение Объекта в строительных осях
6	10	849	3	64,5	Бс-Кс 20с3-23с

Пунктом 2.3. Договора установлено, что уточнение площади объекта долевого строительства (в том числе площадь жилых, вспомогательных помещений, балконов/лоджий) производится на основании данных, указанных в техническом плане Многоквартирного дома (далее – «техническая документация»), составленного уполномоченным лицом, осуществляющим кадастровую деятельность в соответствии с действующим законодательством РФ, (далее – «Кадастровый инженер»).

Проектная планировка объекта долевого строительства является предварительной.

Фактическая площадь объекта долевого строительства на момент передачи участнику долевого строительства может иметь отклонения от проектной как в большую, так и в меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены Договора в порядке, предусмотренном п. 4.6 Договора. При этом изменение размера общей площади Объекта (в т.ч. площади отдельных помещений) в сторону увеличения или уменьшения на 5% и меньше размера общей площади, указанного в п.2.2 Договора, не является существенным.

Пунктом 2.7. Договора также установлено, что в проект Многоквартирного дома могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь объекта долевого строительства, при условии сохранения количества комнат Объекта долевого строительства. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многоквартирного дома, Общество проинформирует участника долевого строительства путем размещения данной информации в сети интернет и/или иных средствах массовой информации.

Согласно положениям статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве, в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Пунктом 4.1 Договора установлена стоимость договора, которая состоит из

суммы денежных средств:

- пункт 4.1.1. по возмещению затрат на строительство (создание) и выполнение работ по обустройству территории Многоквартирного дома, в том числе затрат согласно п.п. 1.2., 2.1., 2.2 Договора, относящихся к объекту долевого строительства;
- пункт 4.1.2. на оплату услуг Общества, которая в свою очередь состоит из:
  - 458 849,00 (Четыреста пятьдесят восемь тысяч восемьсот сорок девять) рублей 00 копеек, НДС не облагается, которая используется Обществом в т.ч. на подготовку документации по планировке территории земельного участка, отведенного под строительство Многоквартирного дома и выполнение работ по строительству необходимых для его жизнеобеспечения инженерной инфраструктурой, транспортных объектов (дорог, стоянок и т.д.) и др.;
  - услуг Общества, связанных с передачей объекта долевого строительства, включая, но не ограничиваясь, привлечением кадастровых инженеров, осуществляющих техническую инвентаризацию Многоквартирного дома в целом, постановку Многоквартирного дома и объекта долевого строительства на кадастровый учет, извещением участника долевого строительства о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче, фактической и юридической передачей объекта долевого строительства, предоставлением в Регистрирующий орган документов Общества, размер которых составит не более 826,00 (восемьсот двадцать шесть) рублей, в том числе НДС 18% - 126,00 рублей, за 1 (один) кв.м.

Согласно пункту 4.2. Договора, на дату подписания настоящего Договора Цена Договора определена Сторонами в размере 5 047 343,00 (Пять миллионов сорок семь тысяч триста сорок три) рубля 00 копеек, НДС не облагается, без учета услуг Общества по подпункту «б» пункта 4.1.2 Договора.

При этом, пунктом 4.2. Договора установлено, что стороны по Договору пришли к соглашению, что Цена Договора может быть изменена только в случаях, указанных в пп. «б» п. 4.1.2. и п. 4.6. Договора.

Пунктом 4.6. Договора установлено, что Цена Договора подлежит изменению в порядке, установленном Договором, после получения Обществом технической документации в отношении Многоквартирного дома по правилам, установленным законодательством Российской Федерации. Стороны после получения участником долевого строительства от Общества сообщения о получении Обществом технической документации (технического плана) обязаны произвести между собой следующие расчеты:

Сумма, подлежащая доплате или возврату, рассчитывается следующим образом:

Разница в площади между площадью объекта долевого строительства, установленной по данным технической документации и общей проектной площадью объекта долевого строительства, указанной в п. 2.2. Договора умножается на стоимость 1 кв.м. равную 78 253,38 (Семьдесят восемь тысяч двести пятьдесят три) рубля 38 копеек.

Также доплате участником долевого строительства подлежит сумма,

рассчитанная в соответствии с пп. «б» п.4.1.2. Договора.

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 возможность изменения цены, случаи и условия ее изменения.

После завершения строительных работ и получения разрешения на ввод объекта многоквартирного дома в эксплуатацию Обществом в адрес участников долевого строительства были направлены письма, в которых содержалась информация о необходимости совершения дополнительных действий для вступления в право собственности на квартиру, касающиеся, в том числе подписания Акта взаиморасчетов с Обществом в связи с изменением площади квартиры, а соответственно и изменением ее стоимости.

Вместе с тем, в условиях договора участия в долевом строительстве, обязанность Общества по передаче квартиры участнику долевого строительства возникла у застройщика сразу после наступления определенного события - получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было выдано Комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области:

- 02.06.2017 для первого этапа строительства (Многоэтажный многоквартирный жилой дом № 5);
- 26.01.2018 для второго этапа строительства (Многоэтажный многоквартирный жилой дом № 3 и Многоэтажный многоквартирный жилой дом № 4);
- 15.01.2019 для третьего этапа строительства (Многоэтажный многоквартирный жилой дом № 1 и Многоэтажный многоквартирный жилой дом № 2).

Однако 05.02.2019 Заявители были уведомлены о дополнительных условиях получения квартиры, что в полной мере противоречило их ожиданиям.

В соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве, фактическая площадь объекта долевого строительства, приобретаемая по договору, может отличаться от проектной в большую или меньшую сторону, что влечет за собой изменение цены договора. При этом изменение общей площади квартиры в сторону уменьшения или увеличения на 5% и меньше размера общей площади, указанного в пункте 2.2. договора, не является существенным.

Так, согласно акту взаиморасчетов к Договору, направленному Обществом Заявителям, площадь объекта долевого строительства увеличилась на 7,44% от определенной ранее Обществом в п 2.2 Договора, что согласно п. 2.3. Договора является существенным изменением условий Договора.

Указание на существенность изменения при превышении 5% порога в большую или меньшую сторону закреплены также в статье 9 Закона об участии в долевом строительстве.

В связи с изменением площади объекта долевого строительства Общество указало Заявителям, что для получения квартиры в собственность им необходимо доплатить Обществу за увеличение площади 375 616,22 рублей или расторгнуть

Договор по соглашению сторон (исх. № 888/19 от 09.04.2019).

Рассмотренная ситуация фактически обязывает участника долевого строительства в любом случае оплатить дополнительные метры квартиры либо потерпеть значительные убытки. В силу специфики рынка квартир, реализуемых на основании договора участия в долевом строительстве, квадратный метр как жилого, так и нежилого помещения в строящемся жилом доме 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 (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 равнозначную квартиру (по метражу, местоположению, иным качественным характеристикам). Также следует учитывать временные потери (год и более) участника долевого строительства, т.к. в связи с более низкой стоимостью объекта долевого строительства, такие участники заключают ДДУ на этапе котлована, а также инфляцию.

Законом об участии в долевом строительстве установлено, что в случае существенного увеличения площади объекта долевого строительства договор с застройщиком может быть расторгнут только в судебном порядке. Следовательно участник долевого строительства ставится в ситуацию требующую от него вступить в судебный спор с более сильным участником правоотношений, затрачивая на это значительные материальные и временные ресурсы, в то время, когда при добросовестном поведении застройщика, должен был получить объект долевого строительства в собственность без существенных финансовых и временных потерь.

При этом каких-либо объективных причин полагать, что при строительстве многоквартирного дома произошли события, приведшие к изменению проектной площади квартир в столь значительных величинах, у участников долевого строительства быть не могло. О верности данного вывода свидетельствуют обстоятельства, установленные в рамках дела № 047/01/14.2/1/2019.

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 проектной декларацией, размещенной на официальном сайте Общества в сети Интернет по адресу: [www.ur.spb.ru](http://www.ur.spb.ru) Общество осуществляет строительство Объекта на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности, на основании Договора купли-продажи долей в праве общей долевой собственности на земельный участок от 23.12.2014, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от 06.02.2015 серии 47-АВ 822210, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 13.01.2015 сделана запись регистрации № 47-47/013-13/186/2014-129/3.

Согласно проектной декларации № 47-000161 по состоянию на 29.10.2018, действующей на момент заключения Договора, объект который Заявители приобретали по договору участия в долевом строительстве обладал следующими характеристиками:

№	Назначение	Этаж	Номер подъезда	Общая площадь (м <sup>2</sup> )	Кол-во комнат
849	жилое	10	6	64,50	3

Что соответствует характеристикам объекта долевого строительства, указанного в пункте 2.2. Договора.

Аналогичные характеристики объекта долевого строительства указаны Обществом и в проектной декларации № 47-000161 по состоянию на 31.07.2019. Следует отметить, что Многоэтажный многоквартирный жилой дом № 2, в котором находится объект долевого строительства по Договору, согласно разрешению № 47-RU47504302-320-2014 был введен в эксплуатацию 15.01.2019.

Таким образом, в проектной декларации № 47-000161 по состоянию на 31.07.2019 Обществом какие-либо изменения площади объекта долевого строительства зафиксированы не были.

В соответствии с частью 2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на момент опубликования проектной декларации на Объект), проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) 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 7 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта,

допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором проектной документации после внесения в нее соответствующих.

Обществом были получены следующие заключения экспертизы проектной документации:

- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы на строительство № 2-1-1-0036-14 от 23.12.2014, выданное ООО «Невский эксперт»;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы на строительство № 78-2-1-2-0072-16 от 22.11.2016, выданное ООО «Невский эксперт»;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы на строительство № 78-2-1-2-0010-17 от 03.03.2017, выданное ООО «Невский эксперт»;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы на строительство № 78-2-1-2-0026-17 от 25.05.2017, выданное ООО «Невский эксперт»;
- Положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы на строительство № 78-2-1-2-0022-18 от 15.06.2018, выданное ООО «Невский эксперт».

Так согласно пункту 1.4 «Технико-экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей» положительного заключения негосударственной экспертизы проектной документации без сметы на строительство № 78-2-1-2-0072-16 от 22.11.2016, выданной ООО «Невский эксперт» Объект имеет следующие характеристики:

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Кол-во	
			До внесения изменений	После внесения изменений
1	Площадь земельного участка	Га	10,18	10,18
2	Количество зданий и сооружений на полное развитие	шт.	9	9
3	Количество жилых секций на полное развитие	секция	22	22
4	Количество этапов строительства	этап	4	4
5	Площадь застройки зданий и сооружений на полное развитие	м <sup>2</sup>	18 544,0	18 544,0
6	Общая площадь зданий на полное развитие	м <sup>2</sup>	200 384,4	200 384,4
7	Общая площадь квартир (без балконов и лоджий)	м <sup>2</sup>	106 731	106 731
8	Общая площадь встроенных помещений (офисы) на полное развитие	м <sup>2</sup>	4 118,0	4 118,0
9	Строительный объем зданий и сооружений на полное развитие, в т.ч.:	м <sup>3</sup>	624 061,4	624 061,4
	- выше отм.0.000	м <sup>3</sup>	580 281,4	580 281,4
	- ниже отм.0.000		43 780,0	43 780,0
	Кол-во квартир всего на полное развитие в	м <sup>3</sup>		

10	кол-во квартир всего на полное развитие, в т.ч.:	шт.	3 033	3 033
	- квартир - студий	шт.	<b>1010</b>	<b>1045</b>
	- однокомнатных	шт.	<b>1166</b>	<b>1155</b>
	- двухкомнатных	шт.	<b>680</b>	<b>632</b>
	- трехкомнатных	шт.	<b>177</b>	<b>201</b>
<b>Первый этап строительства:</b>				
<i>Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 5 со встроенными помещениями</i>				
11	Площадь застройки здания	м <sup>2</sup>	6 783,0	6 783,0
12	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	67 564,0	67 564,0
13	Общая площадь квартир (без балконов и лоджий)	м <sup>2</sup>	36 798,8	36 798,8
14	Общая площадь встроенных помещений (офисы)	м <sup>2</sup>	4 118	4 118
15	Полезная площадь встроенных помещений (офисы)	м <sup>2</sup>	4 025,2	4 025,2
16	Расчетная площадь встроенных помещений (офисы)	м <sup>2</sup>	3 983,4	3 983,4
17	Строительный объем здания, в т.ч.:	м <sup>3</sup>	211 700,0	211 700,0
	- выше отм.0.000	м <sup>3</sup>	192 896,0	192 896,0
	- ниже отм.0.000	м <sup>3</sup>	18 804,0	18 804,0
18	Количество секций	секция	8	8
19	Кол-во квартир всего, в т.ч.:	шт.	1 076	1 076
	- квартир - студий	шт.	380	380
	- однокомнатных	шт.	415	415
	- двухкомнатных	шт.	248	248
	- трехкомнатных	шт.	33	33
20	Кол-во этажей всего, в т.ч.:	этаж	13	13
	- надземных	этаж	12	12
	- подвальный	этаж	1	1
	- жилых	этаж	Секции 1-4 - 12 эт Секции 5-8 - 11 эт	Секции 1-4 - 11 эт Секции 5-8 - 12 эт
21	Этажность	этаж	12	12
<b>БКТП №3</b>				
22	Площадь застройки	м <sup>3</sup>	60	60
23	Строительный объема, в том числе:	м <sup>3</sup>	222	222
	- ниже отм. 0.000	м <sup>3</sup>	93,60	93,60
<b>Второй этап строительства:</b>				
<i>Многоквартирный многоэтажный жилой дом № 4</i>				
24	Площадь застройки здания	м <sup>2</sup>	1 508,0	1 508,0
25	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	17 742,0	17 742,0
26	Общая площадь квартир (без балконов и лоджий)	м <sup>2</sup>	10 177,4	10 177,4
27	Строительный объем здания, в т.ч.:	м <sup>3</sup>	57 589,4	57 589,4
	- выше отм.0.000	м <sup>3</sup>	53 446,4	53 446,4
	- ниже отм.0.000	м <sup>3</sup>	4 143,0	4 143,0
28	Количество секций	секция	3	3
29	Кол-во квартир всего, в т.ч.:	шт.	283	283
	- квартир - студий	шт.	106	106

	- однокомнатных	шт.	105	105
	- двухкомнатных	шт.	36	36
	- трехкомнатных	шт.	36	36
30	Кол-во этажей всего, в т.ч.:	этаж	13	13
	- надземных	этаж	12	12
	- подвальный	этаж	1	1
	- жилых	этаж	12	12
34	Этажность	этаж	12	12
<i>Многоквартирный многоэтажный жилой дом №3</i>				
31	Площадь застройки здания	м <sup>2</sup>	1 500,0	1 500,0
32	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	19 137,2	19 137,2
33	Общая площадь квартир (без балконов и лоджий)	м <sup>2</sup>	11 870,1	11 870,1
34	Строительный объем здания, в т.ч.:		57 700,6	57 700,6
	- выше отм.0.000	м <sup>3</sup>	53 825,1	53 825,1
	- ниже отм.0.000	м <sup>3</sup>	3 875,5	3 875,5
35	Количество секций	секция	2	2
36	Кол-во квартир всего, в т.ч.:	шт.	308	308
	- квартир - студий	шт.	71	71
	- однокомнатных	шт.	129	129
	- двухкомнатных	шт.	72	72
	- трехкомнатных	шт.	36	36
37	Кол-во этажей всего, в т.ч.:	этаж	13	13
	- надземных	этаж	12	12
	- подвальный	этаж	1	1
	- жилых	этаж	12	12
38	Этажность	этаж	12	12
БКТП №2				
39	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	60	60
40	Строительный объем, в том числе:	м <sup>3</sup>	222	222
	- ниже отм. 0.000	м <sup>3</sup>	93,60	93,60
<b>Третий этап строительства:</b>				
<i>Многоквартирный многоэтажный жилой дом №2</i>				
41	Площадь застройки здания	м <sup>2</sup>	4 055,9	4 055,9
42	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	50 100,0	50 100,0
43	Общая площадь квартир (без балконов и лоджий)	м <sup>2</sup>	30 055,3	30 055,3
44	Строительный объем здания, в т.ч.:	м <sup>3</sup>	153 892,0	153 892,0
	- выше отм.0.000	м <sup>3</sup>	143 119,0	143 119,0
	- ниже отм.0.000	м <sup>3</sup>	10 773,0	10 773,0
45	Количество секций	секция	6	6
46	Кол-во квартир всего, в т.ч.:	шт.	879	879
	- квартир - студий	шт.	<b>310</b>	<b>345</b>
	- однокомнатных	шт.	<b>341</b>	<b>318</b>
	- двухкомнатных	шт.	<b>192</b>	<b>156</b>
	- трехкомнатных	шт.	<b>36</b>	<b>60</b>
47	Кол-во этажей всего, в т.ч.:	этаж	13	13
	- надземных	этаж	12	12

	- подвальный	этаж	1	1
	- жилых	этаж	12	12
48	Этажность	этаж	12	12
<i>Многоквартирный многоэтажный жилой дом №1</i>				
48	Площадь застройки здания	м <sup>2</sup>	2 278,0	2 278,0
49	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	28 769,2	28 769,2
50	Общая площадь квартир (без балконов и лоджий)	м <sup>2</sup>	17 829,8	17 829,8
51	Строительный объем здания, в т.ч.:	м <sup>3</sup>	86 790,4	86 790,4
	- выше отм.0.000	м <sup>3</sup>	80 839,9	80 839,9
	- ниже отм.0.000	м <sup>3</sup>	5 950,5	5 950,5
52	Количество секций	секция	3	3
53	Кол-во квартир всего, в т.ч.:	шт.	487	487
	- квартир - студий	шт.	143	143
	- однокомнатных	шт.	<b>176</b>	<b>188</b>
	- двухкомнатных	шт.	<b>132</b>	<b>120</b>
	- трехкомнатных	шт.	36	36
54	Кол-во этажей всего, в т.ч.:	этаж	13	13
	- надземных	этаж	12	12
	- подвальный	этаж	1	1
	- жилых	этаж	12	12
55	Этажность	этаж	12	12
БКТП №1				
56	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	30	30
57	Строительный объем, в том числе:	м <sup>3</sup>	111	111
	- ниже отм. 0.000	м <sup>3</sup>	46,80	46,80
<b>Четвертый этап строительства:</b>				
<i>Надземная многоуровневая автостоянка</i>				
58	Площадь застройки здания	м <sup>2</sup>	2 278	2 278
59	Общая площадь здания	м <sup>2</sup>	16 929,5	16 929,5
60	Строительный объем здания	м <sup>3</sup>	55 834	55 834
61	Кол-во этажей всего, в т.ч.:	этаж	8	8
	- надземных	этаж	8	8
62	Количество м/мест	м/мест	499	499

Согласно пункту 1.4 «Технико-экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей» положительного заключения негосударственной экспертизы проектной документации без сметы на строительство № 78-2-1-2-0026-17 от 25.05.2017, выданной ООО «Невский эксперт» изменение проектных решений выполнено без корректировки технико-экономической характеристики объекта относительно положительного заключения ООО «Невский эксперт» № 78-2-1-2-0072-16 от 22.11.2016.

Таким образом, с момента получения положительного заключения негосударственной экспертизы проектной документации от 22.11.2016 для третьего этапа строительства (Многоквартирные многоэтажные жилые дома № 1 и № 2) изменения произошли только в отношении количества типов квартир

(студия, однокомнатная, двухкомнатная и трехкомнатная), при сохранении неизменного их общего количества и площади. А для первого и второго этапа строительства и вовсе без изменений технико-экономических характеристик.

15.06.2018 Обществом было получено повторное положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации без сметы на строительство № 78-2-1-2-0022-18 от 15.06.2018, выданной ООО «Невский эксперт», которое было выдано в отношении только третьего этапа строительства (Многоквартирные многоэтажные жилые дома № 1 и № 2).

Заявление от Общества о проведении вышеуказанной экспертизы было получено ООО «Невский эксперт» 14.05.2018.

Согласно пункту 1.4 «Технико-экономические характеристики объекта капитального строительства с учетом его вида, функционального назначения и характерных особенностей» вышеуказанной экспертизы произошли следующие изменения в технико-экономических характеристиках:

1. Для Многоквартирного многоэтажного жилого дома № 2:
  - Общая площадь здания осталась неизменной – 50 100,0 м<sup>2</sup>;
  - Общая площадь квартир (без балконов и лоджий) увеличилась на 949,4 м<sup>2</sup> (3,2%) с 30 055,3 м<sup>2</sup> до 31 004,7 м<sup>2</sup>.
2. Для Многоквартирного многоэтажного жилого дома № 1:
  - Общая площадь здания осталась неизменной – 28 769,2 м<sup>2</sup>;
  - Общая площадь квартир (без балконов и лоджий) увеличилась на 645,5 м<sup>2</sup> (3,6%) с 17 829,8 м<sup>2</sup> до 18 475,3 м<sup>2</sup>.

Договор с Заявителями был заключен 06.12.2018, последняя экспертиза проектной документации (№ 78-2-1-2-0022-18) была получена Обществом 15.06.2018, следовательно, на дату заключения договора, Общество знало об изменении площади квартир, внесенные изменения должны были быть учтены в Договоре с Заявителями.

Об изменении площадей квартир участники долевого строительства не были уведомлены ни на стадии переговоров до заключения Договора, ни при заключении Договора.

О произошедших изменениях площадей квартир Общество уведомило Заявителей только 05.02.2019 путем направления, в том числе Акта взаиморасчетов, в котором просило произвести доплату за увеличение площади объекта долевого строительства.

Также следует учесть тот факт, что Многоэтажный многоквартирный жилой дом № 2, в котором находится объект долевого строительства по Договору, согласно разрешению № 47-RU47504302-320-2014, был введен в эксплуатацию 15.01.2019, т.е. через 40 дней с момента заключения Договора, таким образом, внесение каких-либо изменений, которые могли бы повлиять на площадь объекта долевого строительства не могли быть осуществлены Обществом.

18.07.2019 за № 1624/19 в Ленинградское УФАС России от Общества поступила информация о том, что площади по Объекту были подсчитаны с учетом чистовой отделки, чистовая отделка учитывалась, но не выполнялась, так как по договору

каждый из жильцов выполняет чистовую отделку по дизайн-проекту на свое усмотрение. При учете жилищного фонда измерялись реальные размеры помещений (без учета чистовой отделки) и в связи с этим объясняется увеличение площадей помещений.

Общество при заключении договоров участия в долевом строительстве на объекты передаваемые участнику без чистовой отделки не указало на тот факт, что их площадь посчитана с учетом чистовой отделки, а следовательно увеличится даже при отсутствии допустимых отклонений при строительстве.

При этом следует обратить внимание на то, что при строительстве монолитных конструкций допустимы незначительные отклонения от проектных величин.

Проведя анализ рынка, установлены юридические лица – конкуренты Общества, действующие на рынке по реализации на основании договора участия в долевом строительстве квартир в многоквартирных домах в границах соответствующего товарного рынка.

Для определения допустимых отклонений при строительстве монолитных конструкций был проведен анализ положений договоров таких конкурентов. Комиссия считает возможным применить при определении допустимости таких отклонений часть 1 статьи 5 ГК РФ.

Так установлены следующие отклонения, при которых застройщик или участник долевого строительства не компенсируют образовавшуюся разницу в метраже по факту проведения органами технической/кадастровой инвентаризации обмеров помещений:

1. В пункте 4.3. типовой формы договора участия в строительстве жилого дома ООО «ПЕТРОСТРОЙ» установлено, что если общая площадь квартиры, передаваемой дольщику, после обмеров ПИБ будет **более чем на 1 (один) кв.м. больше либо меньше размера**, указанного в п.1.2. настоящего договора, то стороны производят взаиморасчеты в срок до подписания акта приема-передачи квартиры, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади квартиры, указанной в п. 4.1. настоящего договора.
2. В пункте 3.3. типовой формы договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома ООО «СтройКвадро» установлено, что после получения застройщиком результатов обмеров, произведенных БТИ, кадастровой службой, либо иной уполномоченной организацией, при наличии отклонения фактической общей площади квартиры от общей площади квартиры, указанной в п.1.2. настоящего договора, **более чем на 3% (три процента)**, стороны обязуются подписать дополнительное соглашение об изменении стоимости квартиры по настоящему договору и осуществить перерасчет цены квартиры.
3. В пункте 3.4. типовой формы договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома ООО «ТИН групп» установлено, что площадь всех частей квартиры, за исключением площади балконов, лоджий и террас) будет отличаться от площади квартиры, указанной в пункте 1.2. Договора, **более, чем на 1 (Один) кв.м., как в большую, так и в меньшую сторону**, стороны производят перерасчет по договору.
4. В пункте 3.6. типовой формы договора участия в долевом строительстве ООО

«Самолет ЛО» установлено, что если в результате проведения обмеров кадастрового инженера фактическая общая площадь жилого помещения – объекта долевого строительства превысит общую площадь жилого помещения – объекта долевого строительства, указанную в Приложении №1 к договору (Лист 2), **более чем на 1 кв.м.** цена договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 (одного) м2 объекта долевого строительства, указанной в п 3.1.

5. В пункте 2.7. типовой формы договора участия в долевом строительстве ООО «Монарх-СПБ» установлено, что в случае увеличения расчетной площади объекта долевого строительства (п. 3.1. настоящего договора) **более чем на 1 кв.м.** по данным экспликации органов, осуществляющих техническую инвентаризацию по сравнению с данными проектной документации участник долевого строительства обязуется оплатить застройщику разницу, рассчитанную в соответствии с п. 2.2. настоящего договора, о чем стороны составляют и подписывают дополнительное соглашение к настоящему договору.
6. В пункте 4.5. типовой формы договора участия в долевом строительстве АО «АРСЕНАЛ-1» установлено, что при увеличении площади квартиры по данным первого обмера **более чем на 1 (Один) квадратный метр** участник долевого строительства доплачивает застройщику денежную сумму, являющуюся разницей между окончательной ценой договора, определённой по правилам пункта 2.1. настоящего договора исходя из фактической площади квартиры, и уже уплаченной участником долевого строительства денежной суммой.
7. В пункте 3.3. типовой формы договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома ООО «Стройтек» установлено, что после получения застройщиком результатов обмеров, произведенных БТИ, кадастровой службой, либо иной уполномоченной организацией, при наличии отклонения фактической общей площади квартиры от общей площади квартиры, указанной в п.1.2. настоящего договора, **более чем на 3% (три процента)**, Стороны обязуются подписать дополнительное соглашение об изменении стоимости квартиры по настоящему договору и осуществить перерасчет цены квартиры.
8. В пункте 3.3. типовой формы договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома ООО «Максима» установлено, что после получения застройщиком результатов обмеров, произведенных БТИ, кадастровой службой, либо иной уполномоченной организацией, при наличии отклонения фактической общей площади квартиры от общей площади квартиры, указанной в п.1.2. настоящего договора, **более чем на 3% (три процента)**, стороны обязуются подписать дополнительное соглашение об изменении стоимости квартиры по настоящему договору и осуществить перерасчет цены квартиры.

Таким образом, более чем в половинах случаях застройщики на рынке по реализации на основании договора участия в долевом строительстве квартир в многоквартирных домах при возведении монолитных конструкций считают допустимыми пределы в отклонении площади не более чем на 1 кв.м., в остальных случаях предел отклонения был установлен на величину не более 3%.

Однако Обществом в Договоре не было установлено пределов отклонения, т.е. участник долевого строительства или застройщик оплачивали любые

отклонения от проектной площади вне зависимости насколько они были малы.

Общество, используя свое положение как более сильного субъекта правоотношений, использовало предусмотренную Законом об участии в долевом строительстве возможность необоснованно, в связи с чем злоупотребило своим правом.

При этом следует учитывать то, что помимо определения согласно пункту 2.2. договора участия в долевом строительстве общей проектной площади, Общество практиковало заключения дополнительных соглашений с дольщиками, в которых данная площадь изменялась, а затем по факту проведения обмеров органами технической/кадастровой инвентаризации данная площадь изменялась во второй раз.

К примеру, пунктом 2.2. договора № Б/5/5/2/617/1/ПН от 15.06.2015 была определена общая проектная площадь в размере 34,04 м<sup>2</sup>. Дополнительным соглашением № 01 от 08.02.2016 общая проектная площадь была увеличена до 34,19 м<sup>2</sup>, что влекло за собой доплату со стороны дольщика, а затем на основании обмеров органами технической/кадастровой инвентаризации данная площадь была вновь увеличена до 34,30 м<sup>2</sup> (Акт взаиморасчетов от 28.06.2017), что вновь повлекло за собой доплату со стороны дольщика.

В ответ на запрос Ленинградского УФАС России (исх. № 04/368 от 16.07.2019) Обществом представлены сведения в виде таблицы о заключенных договорах долевого участия по Объекту, в частности сведения относительно изменения стоимости квартир, в которых была изменена площадь, включая информацию о количественных и процентных показателях изменения стоимости квартиры по отношению к заявленным в договоре, а также о сумме доплаты либо возврате за изменения площади.

Следует обратить внимание, что Обществом данная информация представлена с учетом всех дополнительных соглашений, таким образом, общая проектная площадь, указанная первоначально в пункте 2.2. договора участия в долевом строительстве может быть еще меньше представленной Обществом.

Согласно представленной Обществом информации, Обществом по Объекту было заключено 2 683 договоров участия в долевом строительстве.

При этом из 2 683 договоров долевого участия площадь по результатам обмеров:

- увеличилась – 2 244 договоров долевого участия или 83,6%;
- уменьшилась – 427 договоров долевого участия или 15,9%;
- не изменилась – 12 договоров долевого участия или 0,4%.

Так суммарное увеличение площади по договорам долевого участия составило 2 467 м<sup>2</sup>.

В связи с изложенным, дольщикам предлагалось для получения квартир в собственность доплатить Обществу дополнительно 192 761 372,38 рублей за увеличение площадей своих квартир.

В тоже время суммарное уменьшение площади по договорам долевого

участия составило всего 149 м<sup>2</sup>.

Обществу в связи с таким изменением площади необходимо было выплатить дольщикам 10 587 036,84 рубля.

При этом следует учитывать, что Объект обществом разделен на несколько жилых домов, которые вводились в эксплуатацию поэтапно:

1. этап строительства. Многоэтажный многоквартирный жилой дом № 5 со встроенными помещениями – введен в эксплуатацию - 02.06.2017;
2. этап строительства. Многоэтажный многоквартирный жилой дом № 3 и многоэтажный многоквартирный жилой дом № 4 – введены в эксплуатацию - 26.01.2018;
3. этап строительства. Многоэтажный многоквартирный жилой дом № 1 и многоэтажный многоквартирный жилой дом № 2 – введены в эксплуатацию - 15.01.2019.

В отношении Многоэтажного многоквартирного жилого дома № 1 было заключено 428 договоров долевого участия, из них площадь по результатам обмеров:

- увеличилась – 426 договоров долевого участия или 99,5%;
- уменьшилась – 2 договора долевого участия или 0,5%.

Так суммарное увеличение площади по договорам долевого участия составило 731,93 м<sup>2</sup>.

В связи с изложенным, дольщикам предлагалось для получения квартир в собственность доплатить Обществу дополнительно 56 036 435,67 рублей за увеличение площадей своих квартир.

В тоже время суммарное уменьшение площади по договорам долевого участия составило всего 0,08 м<sup>2</sup>.

Обществу в связи с таким изменением площади необходимо было выплатить дольщикам 6 363,83 рубля.

Процентное увеличение площади варьировалось от 0,43% до 11,29%.

Отклонение при строительстве монолитных конструкций не могут быть только в сторону увеличения площади (2 договора с уменьшением площади не берутся в расчет в связи с ничтожным суммарным уменьшением площади в 0,08 м<sup>2</sup>), данные цифры подтверждают, тот факт, что Обществом были внесены изменения в проектную документацию.

О чем свидетельствует последняя экспертиза проектной документации (№ 78-2-1-2-0022-18), которая была получена Обществом 15.06.2018.

Об этих изменениях дольщики узнали только 05.02.2019 уже после того как 15.01.2019 данный многоквартирный дом был введен в эксплуатацию.

При этом согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № 47-RU47504302-320-2014 от 15.01.2019 по данному многоквартирному дому, общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в

многоквартирном доме составляет по факту 5 539,4 м<sup>2</sup> и равна проектной, общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) составляет по факту 18 475,3 м<sup>2</sup> и равна проектной, а общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) составляет по факту 19 609,3 м<sup>2</sup> и равна проектной.

Данные обстоятельства также указывают на то, что Общество уже с 14.05.2018 (момент получения ООО «Невский эксперт» заявления от Общества о проведении экспертизы проектной документации) знало о фактических параметрах квартир в данном многоквартирном доме, однако намеренно продолжало заключать договора долевого участия с гражданами, указывая неактуальные площади, которые по факту были меньше запланированных Обществом, что свидетельствует о намеренном сокрытии информации или ее искаженном преподнесении потенциальным участникам долевого строительства, а равно недобросовестном поведении хозяйствующего субъекта.

В отношении Многоэтажного многоквартирного жилого дома № 2 было заключено 650 договоров долевого участия, из них площадь по результатам обмеров увеличилась по всем договорам долевого участия, т.е. по 650.

Так суммарное увеличение площади по договорам долевого участия составило 967,59 м<sup>2</sup>.

В связи с изложенным, дольщикам предлагалось для получения квартир в собственность доплатить Обществу дополнительно 82 753 267,63 рублей за увеличение площадей своих квартир.

Процентное увеличение площади варьировалось от 0,57% до 8,18%.

Отклонение при строительстве монолитных конструкций не могут быть только в сторону увеличения площади, данные цифры подтверждают, тот факт, что Обществом были внесены изменения в проектную документацию.

О чем свидетельствует последняя экспертиза проектной документации (№ 78-2-1-2-0022-18), которая была получена Обществом 15.06.2018.

Об этих изменениях дольщики узнали только 05.02.2019 после того как 15.01.2019 данный многоквартирный дом был введен в эксплуатацию.

При этом согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № 47-RU47504302-320-2014 от 15.01.2019 по данному многоквартирному дому, общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме составляет по факту 10 430,2 м<sup>2</sup> и равна проектной, общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) составляет по факту 31 004,7 м<sup>2</sup> и равна проектной, а общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) составляет по факту 32 898 м<sup>2</sup> и равна проектной.

Данные обстоятельства также указывают на то, что Общество уже с 14.05.2018 (момент получения ООО «Невский эксперт» заявления от Общества о проведении экспертизы проектной документации) знало о фактических параметрах квартир в данном многоквартирном доме, однако намеренно

продолжало заключать договора долевого участия с гражданами, указывая неактуальные площади, которые по факту были меньше запланированных Обществом, что свидетельствует о намеренном сокрытии информации или ее искаженном преподнесении потенциальным участникам долевого строительства, а равно недобросовестном поведении хозяйствующего субъекта.

В отношении Многоэтажного многоквартирного жилого дома № 3 было заключено 274 договоров долевого участия, из них площадь по результатам обмеров:

- увеличилась – 270 договоров долевого участия или 98,5%;
- уменьшилась – 4 договора долевого участия или 1,5%.

Так суммарное увеличение площади по договорам долевого участия составило 326,86 м<sup>2</sup>.

В связи с изложенным, дольщикам предлагалось для получения квартир в собственность доплатить Обществу дополнительно 22 774 239,84 рублей за увеличение площадей своих квартир.

В тоже время суммарное уменьшение площади по договорам долевого участия составило всего 0,55 м<sup>2</sup>.

Обществу в связи с таким изменением площади необходимо было выплатить дольщикам 36 508,98 рубля.

Процентное увеличение площади варьировалось от 0,89% до 5,92%.

Отклонение при строительстве монолитных конструкций не могут быть только в сторону увеличения площади (4 договора с уменьшением площади не берутся в расчет в связи с ничтожным суммарным уменьшением площади в 0,55 м<sup>2</sup>), данные цифры подтверждают, тот факт, что Обществом были внесены некорректные данные в проектную документацию.

Об изменениях дольщики узнали только после получения в личном кабинете дольщика на сайте Общества актов взаиморасчетов, после проведения обмеров органами технической/кадастровой инвентаризации.

При этом согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № 47-RU47504302-320-2014 от 26.01.2018 по данному многоквартирному дому, **общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме составляет по факту 3 657,9 м<sup>2</sup> и равна проектной**, общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) составляет по факту 12 178,7 м<sup>2</sup>, в тоже время по проекту равна 11 870,1 **(увеличилась на 308,6 м<sup>2</sup>)**, а общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) составляет по факту 12 852,8 м<sup>2</sup>, в тоже время по проекту равна 12 431,4 м<sup>2</sup> **(увеличилась на 421,4 м<sup>2</sup>)**

С учетом того, что в проектную документацию по данному многоквартирному дому изменения не вносились с момента получения Обществом 23.12.2014 положительного заключения негосударственной экспертизы проектной документации без сметы на строительство № 2-1-1-0036-14, выданного ООО

«Невский эксперт», нельзя принять довод Общества об увеличении площади, за счет внесения каких-либо изменений в проект.

Также нельзя принять довод Общества о том, что данные изменения произошли из-за допустимых отклонений к монолитным конструкциям в связи с тем, что общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме составляет по факту 3 657,9 м<sup>2</sup> и равна проектной, если изменения и происходят из-за допустимых отклонений, то они происходят по всем помещениям, а не только по жилым, которые Общество намеревалось реализовать по договорам участия в долевом строительстве.

Таким образом, можно говорить о том, что изначально в проектной декларации были указаны неверные данные по площадям квартир, что свидетельствует о намеренном сокрытии информации или ее искаженном преподнесении потенциальным участникам долевого строительства, а равно недобросовестном поведении хозяйствующего субъекта.

В отношении Многоэтажного многоквартирного жилого дома № 4 было заключено 252 договоров долевого участия, из них площадь по результатам обмеров увеличилась по всем договорам долевого участия, т.е. по 252.

Так суммарное увеличение площади по договорам долевого участия составило 248,02 м<sup>2</sup>.

В связи с изложенным, дольщикам предлагалось для получения квартир в собственность доплатить Обществу дополнительно 18 160 443,17 рублей за увеличение площадей своих квартир.

Процентное увеличение площади варьировалось от 0,57% до 5,12%.

Отклонение при строительстве монолитных конструкций не могут быть только в сторону увеличения, данные цифры подтверждают, тот факт, что Обществом были внесены некорректные данные в проектную документацию.

Об этих изменениях дольщики узнали только после получения в личном кабинете дольщика на сайте Общества актов взаиморасчетов, после проведения обмеров органами технической/кадастровой инвентаризации.

При этом согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию № 47-RU47504302-320-2014 от 26.01.2018 по данному многоквартирному дому, **общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме составляет по факту 4 006,2 м<sup>2</sup> и равна проектной**, общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) составляет по факту 10 493,3 м<sup>2</sup>, в тоже время по проекту равна 10 177,4 **(увеличилась на 315,9 м<sup>2</sup>)**, а общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас) составляет по факту 11 057,8 м<sup>2</sup>, в тоже время по проекту равна 10 732,3 м<sup>2</sup> **(увеличилась на 325,5 м<sup>2</sup>)**

С учетом того, что в проектную документацию по данному многоквартирному дому изменения не вносились с момента получения Обществом 23.12.2014 положительного заключения негосударственной экспертизы проектной документации без сметы на строительство № 2-1-1-0036-14, выданного ООО

«Невский эксперт», нельзя принять довод Общества об увеличении площади, за счет внесения каких-либо изменений в проект.

Также нельзя принять довод Общества о том, что данные изменения произошли из-за допустимых отклонений к монолитным конструкциям в связи с тем, что общая площадь нежилых помещений, в том числе площадь общего имущества в многоквартирном доме составляет по факту 4 006,2 м<sup>2</sup> и равна проектной, если изменения и происходят из-за допустимых отклонений, то они происходят по всем помещениям, а не только по жилым, которые Общество намеревалось реализовать по договорам участия в долевом строительстве.

Таким образом, можно говорить о том, что изначально в проектной декларации были указаны неверные данные по площадям квартир, что свидетельствует о намеренном сокрытии информации или ее искаженном преподнесении потенциальным участникам долевого строительства, а равно недобросовестном поведении хозяйствующего субъекта.

В отношении Многоэтажного многоквартирного жилого дома № 5 было заключено 1079 договоров долевого участия, из них площадь по результатам обмеров:

- увеличилась – 646 договоров долевого участия или 59,9%;
- уменьшилась – 421 договора долевого участия или 39%;
- не изменилась – 12 договора долевого участия или 1,1%.

Так суммарное увеличение площади по договорам долевого участия составило 192,59 м<sup>2</sup>.

В связи с изложенным, дольщикам предлагалось для получения квартир в собственность доплатить Обществу дополнительно 13 036 986,29 рублей за увеличение площадей своих квартир.

В тоже время суммарное уменьшение площади по договорам долевого участия составило 148,63 м<sup>2</sup>.

Обществу в связи с таким изменением площади необходимо было выплатить дольщикам 10 544 164,03 рубля.

Процентное увеличение площади варьировалось от 0,01% до 8,07%.

При таком распределении можно говорить о том, что в рамках реализации помещений по Многоэтажному многоквартирному жилому дому № 5, в отличие от Многоэтажных многоквартирных жилых домов № 1, № 2, № 3 и № 4, Общество действовало добросовестно, так как суммы возврата и доплаты со стороны застройщика и дольщиков пропорционально сопоставимы.

Таким образом, действия Общества по реализации помещений по Многоэтажным многоквартирным жилым домам № 1, № 2, № 3 и № 4 являются актом недобросовестной конкуренции.

Желание Общества 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 части 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит защите.

Кроме того, согласно части 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 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.

Таким образом, в совокупности вышеуказанные показатели привели к тому, что объекты долевого строительства увеличились именно на тот метраж, который указан застройщиком в уведомлениях и дополнительных соглашениях к договорам участия в долевом строительстве. Данные обстоятельства свидетельствуют о том, что именно недобросовестное поведение Общества привело к тому, что участники долевого строительства были введены в заблуждение относительно реальной площади объектов долевого строительства, возможности ее увеличения, а равно в отношении ее стоимости.

Действия Общества направлены на введение в заблуждение потенциальных участников долевого строительства с целью привлечь необходимые денежные средства, без которых Общество не имело бы соответствующих финансовых возможностей для реализации проекта, либо с целью получения более лучших финансовых результатов от проекта в связи с отсутствием необходимости получения заемных средств на его реализацию (выплачивать проценты) и в итоге получить необоснованное преимущество перед другими субъектами на товарном рынке, действующими добросовестно.

В силу части 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, Общество привлекло граждан к участию в проекте. Из дальнейшего ухудшения условий приобретения квартир при отсутствии объективных на то причин следует вывод о введении Общества в заблуждение потенциальных участников долевого строительства.

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 (пункт 1 статьи 2 Закона о 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 накладывают на Общество 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, Общество обязано осуществлять свою деятельность исключительно в рамках принципа добросовестности реализации права на ведение предпринимательской деятельности.

В связи с тем, что при оформлении проектной документации Обществом были согласованы определенные параметры строящегося жилого комплекса, в том числе установлены характеристики квартир, их метраж, данное лицо не могло безосновательно включать в условия договоров долевого строительства иные параметры квартир, а если оно это сделало, то в последующем должно исполнять условия данных договоров в полном объеме.

Однако, вопреки требованиям делового и торгового оборота, Общество, заключая договоры долевого строительства, данные обстоятельства проигнорировало, посчитав, что имеет полное право на получение от участников долевого строительства гораздо больших сумм денежных средств, чем предполагалось дольщиками изначально, хотя объективные основания для этого отсутствовали.

Резюмируя изложенное, непосредственным преимуществом, получаемым Обществом при недобросовестном поведении, в частности предоставлении вводящих в заблуждение сведений в отношении площади квартир, их стоимости, а также условий их приобретения, является получение дополнительной прибыли за счет притока клиентов, которые выбирали квартиры, учитывая, в том числе, общую стоимость квартиры, ее площадь и расположение дома, и предпочли многоэтажный многоквартирный жилой дом Общества другим вариантам, имея недостоверную (неполную) информацию о строящемся объекте.

Таким образом, Общество пользуется заблуждением участников долевого строительства относительно площади квартиры, а равно и ее цены, а также иных условий приобретения квартиры, 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 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 квартиры в многоэтажном многоквартирном жилом доме Общества, знали при заключении договоров о предстоящих и уже внесенных изменениях.

Таким образом, Общество, формально действуя в рамках законодательства Российской Федерации, злоупотребило своими правами и положением более сильного участника правоотношений по сравнению с участниками долевого строительства и получило необоснованное преимущество в виде дополнительного дохода.

Представленные Обществом на комиссии антимонопольного органа материалы о наложении дисциплинарного взыскания на Руководителя проекта Общества Казиминова Д.А. хоть косвенно и говорят о том, что указанные действия могли произойти из-за ненадлежащего исполнения своих обязанностей Руководителем проекта Казимировым Д.А., а также в связи с отсутствием надлежащего контроля со стороны непосредственных руководителей Казиминова Д.А., но в свою очередь не слагает с Общества ответственности за акт недобросовестной конкуренции, так как введение в заблуждение может быть совершено не только путем сокрытия сведений, но и отсутствием надлежащего доведения полной и достоверной информации о товаре, условиях его приобретения.

В настоящем случае установлено, что Общество не довело надлежащим образом всю существенную информацию до участников долевого строительства.

Таким образом, Обществу при заключении ДДУ следовало предпринять все необходимые меры по информированию потенциальных участников долевого строительства относительно изменений площадей помещений, которые произошли при корректировке Обществом проектной документации, такие изменения в частности должны были быть отражены в проектной декларации, также следовало проинформировать потенциальных участников долевого строительства и о предстоящих затратах, связанными с такими изменениями, а также о том, что площадь посчитана с учетом чистовой отделки, а квартира будет передана и обмерена органами технической/кадастровой инвентаризации без чистовой отделки.

Принимая во внимание установленные обстоятельства и руководствуясь, ст. 23, ч. 1 ст. 39, ч.1-4 ст.41, ст. 49-50 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия,

**РЕШИЛА:**

1. Признать ООО «ФСК «ЛИДЕР СЕВЕРО-ЗАПАД», которое своими действиями (бездействием) ввело в заблуждение в отношении площадей квартир, а равно их стоимости, нарушившим пункты 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции;
2. Выдать ООО «ФСК «ЛИДЕР СЕВЕРО-ЗАПАД» обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства;
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России для рассмотрения вопроса о наличии/отсутствии нарушения норм Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии со статьей 52 Закона о защите конкуренции решение и предписание антимонопольного органа может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии:

<...>