Заказным письмом с уведомлением

Заявитель:
ИП Манчинский А.М.,
ИНН 781300150143

<...>

Ответчик:
ООО «Невское Наследие»
ИНН 7813531233

Фактический адрес:
Адмиралтейская наб.,
д.10, лит.А, пом. 18-Н
Санкт-Петербург, 190000

Юридический адрес:
ул.Большая Разночинная, д.14,
корп.5,
оф.208
Санкт-Петербург, 197110

Email: andrlig1@yandex.ru,

9709899@ligest.ru, office@ligest.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № 21-02-А/17

г. Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 19.12.2017

Решение изготовлено в полном объеме: 25.12.2017

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

<...>

в присутствии представителей:

ответчика - ООО «Невское Наследие»: <...>, (доверенность №1-10/2017 от 18.10.2017);

заявителя – ИП Манчинского А.М.: <...>, (доверенность №5 от 02.11.2017)

рассмотрев дело № 21-02-А/17, возбужденное Приказом Ленинградского УФАС России от 26.10.2017 №285, в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Невское Наследие» (ИНН 7813531233) по признакам нарушения **статьи 14.1** Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Ленинградское УФАС России поступило обращение ИП Манчинского А.М. (ИНН 781300150143; 195027, г.Санкт-Петербург, д.1, корп.1, кв.274 (вх. №5536 от 26.06.2017, далее - Заявитель), который сообщает следующее.

Между ИП Манчинским А.М. и ООО «Невское Наследие» (далее – Ответчик, Застройщик) заключены 16 договоров долевого участия (далее – ДДУ) на приобретение жилых помещений в МКД, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0602014:31 в г.п. им. Свердлова (Свердловское городское поселение Всеволожского района Ленинградской области). Условием данных ДДУ (пункт – 5.1.2), было предусмотрено, что для последующей уступки прав по договорам цессии требуется согласие Застройщика, которое было предоставлено ООО «Невское наследие» в письменном виде 01.09.2016 г. по всем 16-ти договорам. Данные договоры были полностью оплачены на дату регистрации.

В соответствии с пунктом 10.6 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного Приказом ФАС России от 28.04.2010 №220, должностным лицом Ленинградского УФАС России проведен анализ состояния

конкуренции на рынке покупки и продажи недвижимого имущества от 06.11.2017.

По результатам проведенного анализа выявлено, что ООО «Невское Наследие» (ИНН 7813531233) и ИП Манчинский А.М. (ИНН 781300150143) являются хозяйствующими субъектами-конкурентами на рынке покупки и продажи недвижимого имущества (код ОКВЭД 68.10).

В целях заключения сделок с третьими лицами по уступке своих прав Заявитель заключил агентские договоры с юридическими лицами ООО «Титул» ИНН 7804189895, ООО «ЛенРегионСтрой» ИНН 7838423367 (далее - Агенты), видом деятельности которых, также является покупка и продажа недвижимого имущества (код ОКВЭД 68.10).

В адрес Заявителя от Агентов поступили уведомления (исх. №10817 от 01.08.2017, б/н от 29.05.2017) об отказах потенциальных покупателей приобретать права требования по вышеуказанным ДДУ и невозможностью Агентами исполнять свои обязательства перед заявителем по продаже (переуступке) квартир заявителя, в связи с размещением на официальном сайте компании Застройщика http://daneva-da.ru объявления, в котором сообщалось, что: «*с 18.11.2017 года все выданные ранее согласия Застройщика на оформление договоров переуступки (цессии) будут аннулированы, о чем в Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области направлено уведомление. В противном случае, ООО «Невское Наследие» оставляет за собой право обратиться в суд за признанием такой переуступки оспоримой сделкой*».

На основании Приложения №1 и Раздела 7 Приложения №2 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.12.2014 №789, к деятельности Росреестра и его территориальных органов относится государственная регистрация договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве. Оказанием услуг по регистрации договоров долевого участия на объекты расположенные на территории Ленинградской области, а также оказанием услуг по регистрации договоров уступки прав по данным договорам занимается Управление Росреестра по Ленинградской области.

Ленинградским УФАС России был направлен запрос (исх. №02/476 от 10.07.2017) в Управление Росреестра по Ленинградской области о предоставлении сведений, копий документов и просьбой выразить правовую позицию по вопросу, изложенному в обращении Заявителя.

В письме, полученном из Управления Росреестра по Ленинградской области (вх. №12821 от 25.07.2017) в ответ на запрос Ленинградского УФАС России дано разъяснение по вопросу необходимости согласия застройщика на уступку права требования по договору участия в долевом строительстве, при осуществлении регистрационных действий. «*На основании пункта 7.1.8 «Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и*

картографии по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» для осуществления государственной регистрации прав предоставляется письменное согласие застройщика на уступку права требования по договору участия в долевом строительстве, если уступка совершается ***до уплаты*** *участником долевого строительства полной цены договора одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.*

Требование о предоставлении такого согласия в случае уплаты участником долевого строительства полной цены договора вышеназванным приказом не предусмотрено.

Таким образом, при проведении проверки законности сделки государственным регистратором, выявление факта наличия согласия застройщика на уступку права требования по договору в случае уплаты участником долевого строительства полной цены договора ***не требуется»***.

Следовательно, в действиях ООО «Невское Наследие» имелись признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренные ст. 14.1 Закона о защите конкуренции, в части запрета на недобросовестную конкуренцию путем дискредитации. Не допускается недобросовестная конкуренция путем дискредитации, то есть распространения ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту и (или) нанести ущерб его деловой репутации, в том числе в отношении условий, на которых предлагается к продаже товар другим хозяйствующим субъектом-конкурентом.

Исходя из вышеуказанного, в действиях Застройщика выявлены признаки дискредитации, которая выразилась в размещении на официальном сайте ООО «Невское Наследие» http://daneva-da.ru информации, повлекшей подрыв доверия клиентуры (потенциальных покупателей) в отношении условий, на которых предлагаются к приобретению права требования по ДДУ ИП Манчинского А.М., отказы потенциальных покупателей от заключения договоров уступки прав с ИП Манчинским А.М. и причинение убытков, выразившихся в невозможности реализации квартир, посредством переуступки своих прав.

Подобные действия являются недобросовестной конкуренцией в отношении ИП Манчинского А.М. со стороны прямого конкурента (ООО «Невское Наследие»).

В связи с наличием в действиях Ответчика нарушения, выразившегося в размещении на своём официальном сайте (http://daneva-da.ru) информации, препятствующей исполнению другими хозяйствующими субъектами-конкурентами (Агентами) своих обязательств по заключенным с ИП Манчинским А.М. агентским договорам и содержащей признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного статьей 14.1 Закона о защите конкуренции, устанавливающей запрет на недобросовестную конкуренцию, на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, Ленинградским УФАС России было выдано Предупреждение ООО «Невское Наследие» о прекращении действий, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства №Пд/02/3 от 11.09.2017.

Срок исполнения Предупреждения был установлен до 25 сентября 2017 года.

26 сентября 2017 года в Ленинградское УФАС России поступило письмо от Застройщика (исх. №1 от 22.09.2017) о том, что ООО «Невское Наследие» не видит в своих действиях признаков нарушения антимонопольного законодательства, а также информирует о том, что в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области рассматривается дело №А56-48420/2017 по иску ИП Манчинского А.М. (Истец) к ООО «Невское Наследие» (Ответчик), третье лицо – Управление Росреестра по Ленинградской области, по **«идентичным»**, по мнению Ответчика, требованиям.

По состоянию на 25.09.2017 Предупреждение №Пд/02/3 от 11.09.2017, выданное ООО «Невское Наследие», не исполнено.

В связи с неисполнением Предупреждения в установленный срок, руководствуясь частью 8 статьей 39.1 Закона о защите конкуренции, в отношении ООО «Невское Наследие» Приказом Ленинградского УФАС России от 26.10.2017 № 285 возбуждено дело по признакам нарушения статьи 14.1 Закона о защите конкуренции, устанавливающей запрет на недобросовестную конкуренцию путем дискредитации.

Определением от 26.10.2017 №О/02/94 к участию в рассмотрении дела в качестве заявителя привлечен ИП Манчинский А.М. (ИНН 781300150143), в качестве ответчика – ООО «Невское Наследие» (ИНН 7813531233), в качестве экспертов – Управление Росреестра по Ленинградской области, Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области (далее – Комитет).

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функцию по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии утвержденного Постановлением правительства Российской Федерации от 01.06.2009 №457 (далее – Положение). Пунктом 5.1.1 Раздела 2 Положения установлено, что к полномочиям Росреестра относится государственная регистрация прав на недвижимое имущество.

Территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии является Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее соответственно - Росреестр, территориальный орган Росреестра) по Ленинградской области, сокращенное наименование - Управление Росреестра по Ленинградской области (далее - Управление), осуществляющее функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании Приложения №50 Положения об управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области, утвержденного Приказом Министерства экономического развития от 30.05.2016 №П/263. Пунктом 7.1.1 Раздела 2 Положения установлено, что к полномочиям Управления Росреестра по Ленинградской области относится государственная регистрация прав на недвижимое имущество.

На основании Приложения №1 и Раздела 7 Приложения №2 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.12.2014 №789, к деятельности Росреестра относится государственная регистрация договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве. Оказанием услуг по регистрации договоров долевого участия на объекты, расположенные на территории Ленинградской области, а также оказанием услуг по регистрации договоров уступки прав по данным договорам занимается Управление Росреестра по Ленинградской области.

На основании пункта 13 Раздела 2 Положения о комитете государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области утвержденного Постановлением Правительства Ленинградской области от 22.02.2007 №42 к полномочиям Комитета относится выдача разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства.

В соответствии с Разделом «Информация о проекте строительства» проектной декларации Застройщика, органом, уполномоченным на выдачу разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома со встроенными помещениями, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п. им.Свердлова на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0602014:31, является Комитет государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области.

На основании пунктов 1.1, 1.2 Раздела 1 Административного регламента исполнения комитетом государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области государственной функции по осуществлению государственного строительного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – Административный регламент), утвержденного Приказом Комитета государственного строительного надзора и государственной экспертизы Ленинградской области от 19.12.2011 №21, Комитет наделен функцией по осуществлению государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области.

На основании п. а, б Раздела 3, п. б Подраздела 3.1.2 Раздела 3.1 Административного регламента, к функциям Комитета относится анализ проектной декларации, анализ изменений проектной декларации, а также проверка соответствия проектной декларации требованиям Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Таким образом, к деятельности Комитета относится выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию, расположенного на территории Ленинградской области, проверка соответствия проектной декларации, а также вносимым в нее изменениям нормам действующего законодательства.

Данные организации обладают специальными знаниями по касающимся рассматриваемого дела вопросам. Комиссией заслушивались пояснения экспертов. Получение Заключений экспертов по рассматриваемому делу не

требовалась.

Дело №21-02-А/17 было назначено к рассмотрению на 07 ноября 2017 года. Определением о назначении дела к рассмотрению от 26.10.2017 №О/02/94 у лиц, участвующих в деле и лиц, привлеченных к рассмотрению запрошены необходимые документы и сведения.

Заявителю необходимо было представить следующую информацию и копии документов:

1. согласия на переуступку по ДДУ заключенным с ООО «Невское Наследие»;
2. исковое заявление по гражданскому делу №А56-48420/2017.

Документы были представлены в полном объеме.

Управлению Росреестра по Ленинградской области необходимо было направить копии документов, подтверждающих направление от ООО «Невское Наследие» письменного отзыва согласия на переуступку объектов долевого строительства, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0602014:31 в г.п. им.Свердлова.

Копии документов представлены не были в связи с тем, что данных отзывов согласий в Управление Росреестра по Ленинградской области от Застройщика не поступало.

Ответчику необходимо было представить следующую информацию и копии документов:

1. сведения о группе лиц в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», по форме, утвержденной Приказом ФАС России от 20.12006 №293, по состоянию на 01.01.2017 год;
2. проектную документацию с изменениями (в том числе квартирографию) на проект, предназначенный для строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 47:07:0602014:31, расположенном в Свердловском городском поселении Всеволожского района Ленинградской области, в том числе по договорам, заключенным с ИП Манчинским А.М.;
3. документы, подтверждающие направление в Управление Росреестра по Ленинградской области письменного отзыва согласия на переуступку объектов долевого строительства, принадлежащих ИП Манчинскому А.М.;
4. отзыв по материалам гражданского дела №А56-48420/2017 по иску ИП Манчинского А.М. к ООО «Невское Наследие»;
5. договор купли-продажи 100% уставного капитала ООО «Невское Наследие» между ООО «ЛигА-эстейт» и ИП Манчинским А.М.;
6. письма, направленные ИП Манчинскому А.М., о необходимости привести договоры участия в долевом строительстве в соответствие с актуальными планировками;
7. уведомления и предупреждения, направленные ИП Манчинскому А.М., об изменении проектной документации (в том числе квартирографии) по заключенным с ним договорам.

Ответчиком запрошенные в Определении документы представлены не были.

На заседании Комиссии от 07.11.2017 Представителем Застройщика заявлены ходатайства:

- о приостановлении рассмотрения дела №21-02-А/17 в связи с тем, что в Арбитражном суде города Санкт-Петербурга и Ленинградской области рассматривается дело №А56-48420/2017 по иску ИП Манчинского А.М. (Истец) к ООО «Невское Наследие» (Ответчик), третье лицо – Управление Росреестра по Ленинградской области.

Рассмотрев Определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 07.07.2017, от 23.10.2017 по делу №А56-48420/2017, а также Исковое заявление о признании ничтожной односторонней сделки, Комиссия приняла решение об отклонении данного ходатайства, так как выводы Арбитражного суда по данному делу не будут иметь существенного значения для рассмотрения антимонопольного дела Ленинградским УФАС России в соответствии с ч.11 ст.44 Закона о защите конкуренции.

- о предоставлении ООО «Невское Наследие» разумного срока для ознакомления с материалами дела №21-02-А/17, а также для предоставления запрашиваемых документов и доказательств в обоснование своей позиции.

На основании ч.1 ст.43 Закона о защите конкуренции, лица, участвующие в деле, могут знакомиться с материалами дела с момента возбуждения дела и до принятия Комиссией решения по делу. Право ООО «Невское Наследие» на ознакомление с материалами дела возникло с 26.10.2017 (Определение о назначении дела №21-02-А/17 о нарушении антимонопольного законодательства к рассмотрению). Обращений от ООО «Невское Наследие» об ознакомлении с материалами дела в Ленинградское УФАС России не поступало.

Представителем Ответчика (<...>) представлены пояснения, из которых следует, что ООО «Невское Наследие» не согласно с выводами Ленинградского УФАС России. В п.5.1.2 Договора участия в долевом строительстве уступка прав требования допускается в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ с письменного согласия застройщика. Поскольку в договорах участия в долевом строительстве, заключенных между ООО «Невское Наследие» и Заявителем имеется пункт о необходимости получения согласия от Застройщика, данное требование становится обязанностью Заявителя.

В своих пояснениях представитель Ответчика ссылается на информацию, размещенную на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (http://rosreestr.ru), о том, что «Согласовывать уступку у застройщика не нужно (исключение – случаи, когда договор долевого участия содержит пункт, что уступка требования невозможна без согласия застройщика)».

Должностными лицами Ленинградского УФАС России составлен Акт осмотра данного Интернет-сайта от 03.11.2017 №02/27, в ходе которого было установлено, что источником данной информации является журнал «Сибирский Дом» 6(148).

Информация, размещенная на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (http://rosreestr.ru) не что

иное, как неверный вывод, сделанный автором данной статьи. Кроме того, «Исключение», о котором говорится в данной статье, не упоминается ни в Административном регламенте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.12.2014 №789, ни в Федеральном законе от 30.12.2014 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ни в Федеральном законе от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Также представителем Ответчика было указано, что ООО «Невское Наследие» будет менять проектную декларацию и проводить новую экспертизу проекта. По итогам проведенной экспертизы внесены изменения в проектную декларацию, поэтому часть объектов долевого строительства в договорах долевого участия ИП Манчинского А.М. не соответствует новой квартирографии.

ИП Манчинскому А.М. неоднократно были направлены письма с просьбой привести договоры участия в долевом строительстве в соответствие с актуальными планировками.

Зная о том, что объекта долевого участия (квартиры), фактически не существует, ИП Манчинский А.М. намеренно вводит потенциальных покупателей в заблуждение, заключая с ними договоры (переуступки) цессии.

Таким образом, именно из-за указанных действий ИП Манчинского А.М. ООО «Невское Наследие» разместило на своем сайте информацию, с целью недопущения нарушения прав третьих лиц (дольщиков).

Представителем Комитета (Чушевой Н.В.) даны пояснения, из которых следует, что на основании части 7 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ застройщик вправе внести изменения в проектную документацию в процессе строительства путем повторного утверждения откорректированной проектной документации в установленном порядке.

Заявлений от застройщика о внесении изменений в проектную документацию на строительство многоквартирного дома по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г.п. им.Свердлова в Комитет не поступало. Данный факт был подтвержден Представителем Комитета, в ходе уточняющих вопросов, заданных членами Комиссии на заседании.

Представителями Управления Росреестра по Ленинградской области (<...>, <...>) были даны пояснения о том, какие документы требуются для регистрации договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве. Сославшись на ч.10 ст.48 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» представители Росреестра пояснили, что для регистрации договора об уступке прав требований требуется договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, а также справка подтверждающая полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве цедентом застройщику, выступающему стороной договора участия в долевом строительстве, с указанием

размеров и сроков внесения платежей и выданная таким застройщиком или банком, через который осуществлялись указанные платежи. Согласия от застройщика при наличии данных документов не требуется.

Представители Управления Росреестра по Ленинградской области обратили внимание Комиссии на следующее обстоятельство. Если уступка совершается до уплаты участником долевого строительства полной цены договора, одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства предоставляется письменное согласие застройщика на данную уступку.

Определением от 07.11.2017 № О/02/95 рассмотрение дела № 21-02-А/17 отложено на 29 ноября 2017 года в связи с выдачей Заключения об обстоятельствах дела и необходимостью получения мотивированного отзыва на Заключение от лиц, участвующих в деле и лиц, привлеченных к рассмотрению, а также информации и документов запрошенных в п.3 Определения от 26.10.2017 № О/02/94 у ООО «Невское Наследие».

Уведомлением № 02/814 от 20.11.2017 заседание Комиссии было перенесено с 29.11.2017 в 12.00 часов на 06.12.2017 в 15.00 часов.

В Ленинградское УФАС России 05.12.2017 Представителем ООО «Невское Наследие» было направлено ходатайство о переносе даты заседания Комиссии по делу № 21-02-А/17, назначенной к рассмотрению на 06.12.2017 в 15.00 часов, в связи с тем, что Арбитражным судом города Санкт-Петербурга и Ленинградской области назначено к рассмотрению дело № А56-21469/2015 на 06.12.2017 в 16.00, по которому ООО «Невское Наследие» выступает ответчиком. Комиссия Ленинградского УФАС России приняла решение об удовлетворении данного ходатайства. Заседание Комиссии было перенесено на **19 декабря 2017 года в 12.00 часов.**

ООО «Невское Наследие», (вх. №11226 от 05.12.2017), представлена информация и документы, запрошенные в Определении об отложении рассмотрения дела от 07.11.2017:

1. перечень лиц, входящих в одну группу (по форме, утвержденной Приказом ФАС России от 20.12006 №293);
2. проектная документация (раздел 3, архитектурные решения);
3. копия положительного заключения негосударственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий от 16.05.2017;
4. копия уведомления, направленного в Управление Росреестра по Ленинградской области (исх. №01/03 от 06.03.2017);
5. копия отзыва по материалам дела № А56-48420/2017;
6. копия договора купли-продажи доли в уставном капитале общества от 13.07.2016;
7. копия требования-уведомления (исх. №1 от 24.05.2017), направленного Манчинскому А.М., с приложением описи вложения и почтовой квитанции, подтверждающих направление данного требования-уведомления;
8. копию выписки из ЕГРН о зарегистрированных договорах долевого участия в долевом строительстве выданную Управлением Росреестра по Ленинградской области от 02.02017 №78/066/601/2017-4958.

На заседании Комиссии от 19.12.2017, представитель заявителя - ИП Манчинского А.М., <...> выразила согласие с доводами, изложенными в Заключении об обстоятельствах дела от 08.11.2017 № 3/02/05.

Представитель ответчика - ООО «Невское Наследие», <...> в пояснениях в отношении обстоятельств, изложенных в Заключении об обстоятельствах дела от 08.11.2017 указала, что не согласна с выводами Комиссии и квалификацией действий Ответчика. Пояснив, что выводы Комиссии о доказанности нарушений со стороны ООО «Невское Наследие» основаны исключительно на разъяснениях Управления Росреестра по Ленинградской области. Согласно ч.1,4 ст.421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключение договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Согласно ч.2 ст.382 Гражданского кодекса Российской Федерации для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

В виду того, что Манчинский А.М. приобретал права по договорам с целью последующей реализации и извлечения прибыли стороны, руководствуясь положениями ч.2 ст.382 Гражданского кодекса Российской Федерации пришли к соглашению включить в договоры долевого участия условие следующего содержания:

«*Пункт 5.1.2 – уступка права требования по договору допускается в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации с письменного согласия застройщика*».

«В сообщении, размещенном на официальном сайте компании Застройщика http://daneva-da.ru, ООО «Невское Наследие» не распространяло ложные, неточные или искаженные сведения и не ссылалось на то, что согласие на уступку является обязательным документом необходимым для предоставления в Управление Росреестра по Ленинградской области.

Со ссылкой на установленное сторонами (<...> и ООО «Невское Наследие») условие п.5.1.2 ДДУ Общество информировало о необходимости получения согласия застройщика. Общество информировало также о том, что вправе воспользоваться установленным законом правом (ч.1 ст.382 ГК РФ) обратиться в суд за признанием переуступки оспоримой сделкой.

Данное условие договоров никем, в том числе Манчинским А.М. не оспорено, применительно к статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, недействительным не признано, а потому подлежит обязательному применению в настоящем споре.

В своем обращении, поданном в Ленинградское УФАС России, Манчинский А.М. не оспаривает необходимость получения согласия застройщика на уступку прав по договорам долевого участия.

Доводы Заявителя основаны исключительно на том, что действующее законодательство не предусматривает возможности для должника отозвать или

аннулировать ранее предоставленное согласие на заключение договора цессии».

Комиссия посчитала данный довод необоснованным, так как по своему содержанию он не несет никакой смысловой нагрузки.

Кроме того, представитель Ответчика считает, что Комиссией не принято во внимание то обстоятельство, что Манчинским А.М. беспрепятственно регистрируются договоры переуступки прав по заключенным с ООО «Невское Наследие» договорам долевого участия, как в период действия согласий на переуступку прав, так и в период их отзыва.

Комиссия не согласна с доводами Ответчика, поскольку законодательством установлены различные формы перемены лиц при переуступке прав требований по договорам долевого участия.

Частью 1 статьи 11 Федерального закона от 30.12.2014 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлено, что уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Таким образом, в данной статье указано на две формы перемены лиц в данном обязательстве. Основным условием каждой из этих форм является наличие или отсутствие оплаты цены договора.

ИП Манчинским А.М. цена договора была полностью оплачена. При заключении им договора уступки своих прав (цессии) по оплаченным им договорам долевого участия, происходит замена кредитора в обязательстве.

В данном случае, на основании ч.2, ст.382 Гражданского кодекса Российской Федерации, для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

Таким образом, требование о предоставлении согласия застройщика в случае уплаты участником долевого строительства полной цены договора законодательством не предусмотрено.

В случае если оплата договора до конца не произведена, а у участника долевого строительства по каким-то причинам возникла необходимость выйти из этого договора, то передача прав по такому договору была бы возможна только с передачей обязанностей по оплате договора. В этом случае необходимо заключить договор о передаче долга. Такой договор первоначальный участник долевого строительства может заключить с новым только с согласия застройщика на перевод долга и только затем одновременно заключаются договоры об уступке права требования и о переводе долга. Новый участник долевого строительства получает права требования по той части взноса, который уже оплачен, и обязуется произвести полную оплату взноса.

В данном случае речь идет о замене должника, фигура которого имеет значение для кредитора. В связи с этим, перевод долга на другое лицо допускается с согласия кредитора (ч.1, ст.391 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Информация, размещенная на официальном сайте ООО «Невское Наследие» была адресована ко всем без исключения дольщикам и содержала в себе необходимость получения согласия от застройщика на все виды переуступки, без оговорки на оплату стоимости договора или отсутствие данной оплаты. Данная информация имела противоречивый характер и ставила под сомнение подлинность полученных ранее согласий, поскольку такие согласия будут аннулированы. Как следствие, отсутствие желания у потенциальных покупателей приобретать права требования по уступкам, согласия на которые утратят силу к моменту подачи документов в регистрирующий орган.

На заседании Комиссии 19 декабря 2017 года стороны по делу поддержали свои позиции.

В ходе рассмотрения дела, с учетом представленных представителями Заявителя, Ответчика, Экспертов материалов, доводов и пояснений Комиссией Ленинградского УФАС России установлено следующее.

Отношения, возникающие при регистрации договора об уступке прав требований по договору долевого участия, регулируются частью 10 статьи 48 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В данной статье содержится исчерпывающий перечень документов, необходимых для регистрации договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве:

1. договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве;
2. справка, подтверждающая полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве цедентом застройщику, выступающему стороной договора участия в долевом строительстве, с указанием размеров и сроков внесения платежей и выданная таким застройщиком или банком, через который осуществлялись указанные платежи.

На основании ч.1 ст.11 Федерального закона от 30.12.2014 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» - уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Комиссией было установлено, что все 16 договоров долевого участия, заключенные между ИП Манчинским А.М. и ООО «Невское Наследие» были полностью оплачены на дату регистрации, были получены согласия на переуступку прав по каждому из данных договоров, о чем свидетельствуют 16 актов сверки взаимных расчетов, а также 16 согласий на переуступку.

Последствиями действий Застройщика явились отказы потенциальных покупателей, на основании уведомлений от Агентов (исх. №10817 от 01.08.2017, б/н от 29.05.2017) приобретать квартиры посредством переуступки своих прав Заявителем по вышеуказанным договорам.

В письме, полученном из Управления Росреестра по Ленинградской области от 25.07.2017 №12821 в ответ на запрос Ленинградского УФАС России от 10.07.2017 №02/476, дано разъяснение по вопросу необходимости согласия застройщика на уступку права требования по договору участия в долевом строительстве при осуществлении регистрационных действий. На основании пункта 7.1.8 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденного Приказом Министерства экономического развития России от 09.12.2014 №789 *для осуществления государственной регистрации прав предоставляется письменное согласие застройщика на уступку права требования по договору участия в долевом строительстве, если уступка совершается* ***до уплаты*** *участником долевого строительства полной цены договора одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.*

Требование о предоставлении такого согласия в случае уплаты участником долевого строительства полной цены договора в регламенте не предусмотрено.

Таким образом, при проведении проверки законности сделки государственным регистратором, выявление факта наличия согласия застройщика на уступку права требования по договору в случае уплаты участником долевого строительства полной цены договора ***не требуется.***

Исходя из вышеуказанного, в действиях Застройщика установлена дискредитация, которая выразилась в размещении на официальном сайте застройщика http://daneva-da.ru информации, имеющей своей целью подрыв доверия клиентуры (потенциальных покупателей) к приобретению прав требования по ДДУ ИП Манчинского А.М. и оказавшей влияние на конкуренцию среди хозяйствующих субъектов – конкурентов, действующих на одном товарном рынке.

Таким образом, в действиях Застройщика установлено и доказано нарушение антимонопольного законодательства предусмотренного ст.14.1 Закона о защите конкуренции, устанавливающей запрет на недобросовестную конкуренцию путем дискредитации, то есть распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые причинили убытки хозяйствующему субъекту-конкуренту и (или) нанесли ущерб его деловой репутации.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 14.1, 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, статьями 49, 50 Закона о защите конкуренции, Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства,

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ООО «Невское Наследие» нарушение статьи 14.1 Закона о защите конкуренции, выразившееся в размещении на официальном

сайте застройщика информации, дискредитирующей заявителя.

2. Предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства ООО «Невское Наследие» не выдавать, в связи с прекращением нарушения антимонопольного законодательства.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена статьей 14.33 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в отношении юридического лица и должностного лица ООО «Невское Наследие».

В соответствии со статьей 52 Закона о защите конкуренции решение антимонопольного органа может быть обжаловано в арбитражном суде в течение трех месяцев со дня его вынесения.

Председатель Комиссии: <...>