

## РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 078/01/14.2-11/2023

Резолютивная часть оглашена «23» октября 2023 года Санкт-Петербург

В полном объеме решение изготовлено «02» ноября 2023 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель:

М.Ф. Н<...> — заместитель руководителя управления;

члены:

П.С. В<...> — заместитель начальника отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов и рекламы управления,

О.А. Б<...> — главный государственный инспектор отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов и рекламы управления,

рассмотрев дело № 078/01/14.2-11/2023 по признакам нарушения ЗАО «Балтийская жемчужина» (ОГРН 1057810143918, ИНН 7801377058, 198206, Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д. 47, лит. А, зарегистрировано в качестве юридического лица 22.03.2005) статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося во введении неопределенного круга лиц в заблуждение (в том числе потенциальных участников долевого строительства) путём размещения в проектных декларациях ЖК «Жемчужный каскад» и информационных материалах заведомо недостоверной информации о площадях квартир: с целью привлечения потребителей была указана меньшая площадь квартир, чем она была на самом деле.

в присутствии (в режиме ВКС):

от Заявителей — Юлианы Юрьевны Б<...>, Евгении Вячеславовны Г<...>, А<...> Марины Валерьевны и Алексея Анатольевича,

от ЗАО «Балтийская жемчужина» — М<...> Александра Александровича (представитель по доверенности № 57 от 14.11.22),

## **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее — Управление, Санкт-Петербургское УФАС России) из Прокуратуры Санкт-Петербурга поступило коллективное заявление Ю.Ю. Б<...>, М.Ф. Г<...>, Е.В. Г<...>, М.В. А<...>, А.А. А<...> и др. (вх. № 27360/21 от 27.08.21 и № 27788/21 от 01.09.21), относительно возможного нарушения ЗАО «Балтийская жемчужина» (далее также – Застройщик) антимонопольного законодательства, в частности статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее также — Закон о защите конкуренции), выразившегося в размещении недостоверной информации о площади квартир, которые реализует Застройщик.

Статья 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» содержит запрет на недобросовестную конкуренцию путем введения в заблуждение. В этой связи ее допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение, в том числе в отношении:

- 1) качества и потребительских свойств товара, предлагаемого к продаже, назначения такого товара, способов и условий его изготовления или применения, результатов, ожидаемых от использования такого товара, его пригодности для определенных целей;
- 2) количества товара, предлагаемого к продаже, наличия такого товара на рынке, возможности его приобретения на определенных условиях, фактического размера спроса на такой товар;
- 3) места производства товара, предлагаемого к продаже, изготовителя такого товара, гарантийных обязательств продавца или изготовителя;
- 4) условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара.

Рассмотрев заявление Ю.Ю. Б<...>, М.Ф. Г<...>, Е.В. Г<...>, М.В. А<...>, А.А. А<...> (далее также — Заявители), Санкт-Петербургское УФАС России выявило в действиях ЗАО «Балтийская жемчужина» (далее также — Ответчик, Застройщик) признаки нарушения статей 14.2 Закона о защите конкуренции.

### **1. Сведения о ходе рассмотрения дела**

В соответствии с частью 1 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции в целях пресечения действий (бездействия), которые приводят или могут

привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции и (или) ущемлению интересов других лиц (хозяйствующих субъектов) в сфере предпринимательской деятельности либо ущемлению интересов неопределенного круга потребителей, антимонопольный орган выдает хозяйствующему субъекту, федеральному органу исполнительной власти, органу государственной власти субъекта Российской Федерации, органу местного самоуправления, иным осуществляющим функции указанных органов органу или организации, организации, участвующей в предоставлении государственных или муниципальных услуг, государственному внебюджетному фонду предупреждение в письменной форме о прекращении действий (бездействия), об отмене или изменении актов, которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, либо об устранении причин и условий, способствовавших возникновению такого нарушения, и о принятии мер по устранению последствий такого нарушения.

Согласно части 2 указанной статьи предупреждение выдается лицам, указанным в части 1 данной статьи, в случае выявления признаков нарушения пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 Закона о защите конкуренции. Принятие антимонопольным органом решения о возбуждении дела о нарушении пунктов 3, 5, 6 и 8 части 1 статьи 10, статей 14.1, 14.2, 14.3, 14.7, 14.8 и 15 Закона о защите конкуренции без вынесения предупреждения и до завершения срока его выполнения не допускается.

На основании пункта 3 части 8 статьи 44 Закона о защите конкуренции Управление ЗАО «Балтийская жемчужина» предупреждение (исх. № 78/33949/21 от 29.11.21) о прекращении действий (бездействия), которые содержат признаки нарушения антимонопольного законодательства, срок выполнения предупреждения: 01 октября 2022 года.

Застройщик не согласился с выданным предупреждением и обратился в суд. Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области поддержал доводы Управления и отказал Застройщику.

Суд первой инстанции, придя к выводу, что материалами дела подтверждается наличие в действиях Общества признаков нарушения требований части 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции, отказал Обществу в удовлетворении заявленных требований.

Суд апелляционной инстанции, напротив, посчитал, что Управление не доказало наличие в действиях ЗАО «Балтийская жемчужина» признаков нарушения статьи 14.2 Закона № 135-ФЗ, а соответственно, и наличие оснований для вынесения оспариваемого предупреждения, в связи с

чем отменил решение суда от 10.04.2022 и признал недействительным предупреждение УФАС от 29.11.2021 № 78/33949/21.

Кассационная инстанция, изучив материалы дела и проверив правильность применения судами норм материального и процессуального права, посчитало кассационную жалобу Управления подлежащей удовлетворению на основании следующего.

*«Как следует из материалов дела, Управление на основании анализа информации из общедоступных источников и поступивших в его адрес документов установило, что сведения относительно общих площадей жилых помещений, указанные в проектной декларации объекта № 78-000825 и иных информационных материалах застройщика (Общества), не соответствуют аналогичным сведениям, отраженным в проектной документации строительства объекта (в меньшую сторону).*

*Управление исследовало договоры долевого участия в строительстве объекта, согласно которым его участники, уплатив непосредственно застройщику согласованную сумму, должны были получить квартиры определенной площади, и установило, что по окончании строительства эти участники вынуждены были заключить дополнительные соглашения об увеличении стоимости жилых помещений ввиду увеличения площади квартир.*

*Таким образом, как констатировало УФАС, Общество изначально располагало достоверной информацией о фактической площади квартир, однако указав в проектной декларации объекта и договорах долевого строительства уменьшенную их величину, тем самым осознанно ввело в заблуждение потенциальных участников долевого строительства.*

*Указанное обстоятельство подтверждается также сведениями, представленными лицами, обратившимися в УФАС, из которых следует, что Обществу действительно было известно о будущем увеличении площади квартир, однако застройщик участников долевого строительства об этом не уведомил.*

*Оценивая наличие в действиях ЗАО «Балтийская жемчужина» признаков нарушения антимонопольного законодательства, Управление указывало следующее.*

*Цена объекта недвижимости является одним из ключевых и зачастую главным критерием выбора квартиры, сходной по своим остальным характеристикам с другими объектами недвижимости. Указание меньшей цены квартиры ввиду занижения ее площади привело к привлечению в долевом строительстве денежных средств тех граждан, которые имели*

возможность приобретения равнозначного объекта недвижимости у других застройщиков. В непосредственной близости с объектом осуществлялось строительство аналогичных жилых комплексов, например, жилищного комплекса «Легенда героев» (застройщик – общество с ограниченной ответственностью «Легенда»). В данном случае Общество при недобросовестном поведении, в частности, при предоставлении вводящих в заблуждение сведений относительно площади квартир и их стоимости, получило дополнительную прибыль за счет притока покупателей, которые при выборе квартир учитывали, в том числе площадь помещения и его стоимость и предпочли жилой комплекс «Жемчужный каскад» другим вариантам, имея при этом недостоверную информацию об объекте, что свидетельствует о совершении ЗАО «Балтийская жемчужина» акта недобросовестной конкуренции, нарушающей права и интересы как неограниченного круга потребителей, так и хозяйствующих субъектов, являющихся застройщиками аналогичных жилых комплексов.

Суд первой инстанции с выводами Управления, подтвержденными материалами дела, согласился.

Апелляционный суд признал выводы Управления и суда первой инстанции ошибочными.

Апелляционная инстанция при вынесении обжалуемого постановления руководствовалась положениями Закона № 214-ФЗ и условиями договоров участия в долевом строительстве объекта, заключенных Обществом. Суд апелляционной инстанции подробным образом оценил условия указанных договоров, согласно которым площадь приобретаемой квартиры является предварительной, может корректироваться как в большую, так и в меньшую сторону по результатам проведения кадастровых работ, о чем, по мнению суда, был осведомлен участник долевого строительства при подписании договора, и пришел к выводу об отсутствии со стороны ЗАО «Балтийская жемчужина» действий по введению в заблуждение потенциальных покупателей недвижимости.

Между тем, не соглашаясь с выводами УФАС и суда первой инстанции, апелляционный суд не опроверг приводимый ими довод о намеренном искажении Обществом в своих информационных материалах, в том числе в проектной декларации объекта, реальных характеристик (площади) квартир.

Суд апелляционной инстанции процитировал пункт 4.5 договора на участие в долевом строительстве объекта, согласно которому в связи с

неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от их осевых линий по проекту фактическая общая приведенная площадь квартиры и фактическая общая площадь квартиры могут отличаться от площадей, указанных в приложении № 1 к договору. При этом обоснований того, что фактическое изменение площади жилых помещений было вызвано неизбежной строительной погрешностью и допустимыми строительными нормами отклонениями, суд не привел. На наличие таких обстоятельств также не ссылалось Общество и доказательств этому не представляло ни Управлению, ни в материалы настоящего дела.

УФАС обращало внимание на отсутствие со стороны Общества обоснований того, что изменение площадей квартир явилось следствием объективных причин и связано с какими-либо обстоятельствами, возникшими после заключения договоров участия в долевом строительстве объекта.

Как указывало Управление, ЗАО «Балтийская жемчужина» при формировании проектной декларации и иных информационных ресурсов изначально обладало сведениями о действительных параметрах строящегося жилого комплекса и не могло не знать, что реальные характеристики квартир (их метраж) будут отличаться от тех, которые указаны им в договорах долевого участия в строительстве объекта. Общество, в свою очередь, аргументов в опровержение указанного довода не привело.

Вывод апелляционного суда о соответствии действий Общества требованиям Закона № 214-ФЗ вместе с тем не опровергает позицию Управления о том, что законодательно предусмотренное право застройщика на пересмотр стоимости квартиры в связи с изменением ее площади не должно использоваться им как инструмент нечестной конкурентной борьбы.

Также нельзя согласиться с выводом апелляционной инстанции о том, что УФАС вышло за пределы своих полномочий и вторглось в компетенцию органов, осуществляющих государственный контроль (надзор) за соблюдением законодательства о защите прав потребителей и участников долевого строительства.

В данном случае Управление, получив многочисленные заявления от участников долевого строительства объекта, провело проверку системного поведения застройщика в отношении неопределенного круга лиц на рынке долевого строительства жилых комплексов,

*осуществляемого за счет привлечения денежных средств граждан, на предмет наличия (отсутствия) в действиях ЗАО «Балтийская жемчужина» признаков злоупотребления с точки зрения именно антимонопольного законодательства (статья 14.2 Закона № 135-ФЗ) и не разрешало вопросы соблюдения Обществом требований Закона № 214-ФЗ и Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».*

*С учетом изложенного следует признать, что у апелляционного суда отсутствовали основания для отмены законного решения суда первой инстанции».*

ЗАО «Балтийская жемчужина» данное предупреждение не исполнило.

На основании изложенного издан приказ Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу от 11 января 2023 года № 4/23 о возбуждении дела и создании комиссии по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства по признакам нарушения ЗАО «Балтийская жемчужина» статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Определением от 11 января 2023 года исх. № 78/362/23 рассмотрение дела назначено на 30 января 2023 года.

На заседании комиссии 23 августа 2023 года Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России усмотрела в действиях ЗАО «Балтийская жемчужина» нарушение статьи 14.2 Закона о защите конкуренции и приняла заключение об обстоятельствах дела.

23 октября 2023 года оглашена резолютивная часть решения по делу.

С учётом изложенного, дело № 078/01/14.2-11/2023 рассмотрено в соответствии с требованиями главы 9 Закона о защите конкуренции.

## **2. Выводы о наличии признаков недобросовестной конкуренции**

Недобросовестная конкуренция - это любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации (пункт 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Как разъяснено в пункте 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами антимонопольного законодательства» в силу запрета недобросовестной конкуренции хозяйствующие субъекты вне зависимости от их положения на рынке при ведении экономической деятельности обязаны воздерживаться от поведения, противоречащего законодательству и (или) сложившимся в гражданском обороте представлениям о добропорядочном, разумном и справедливом поведении (статья 10-bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности, пункты 3, 4 статьи 1 Гражданского кодекса, пункты 7 и 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции).

Нарушение хозяйствующим субъектом при ведении своей деятельности норм гражданского и иного законодательства, в том числе в случае неправомерного использования охраняемого результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации, само по себе не означает совершение акта недобросовестной конкуренции.

При рассмотрении спора о нарушении запрета недобросовестной конкуренции должны быть установлены в совокупности:

- факт осуществления хозяйствующим субъектом действий, способных оказать влияние на состояние конкуренции;
- отличие избранного хозяйствующим субъектом способа конкуренции на рынке от поведения, которое в подобной ситуации ожидалось бы от любого субъекта, преследующего свой имущественный интерес, но не выходящего за пределы осуществления гражданских прав и честной деловой практики;
- направленность поведения хозяйствующего субъекта на получение преимущества, в частности имущественной выгоды или возможности ее извлечения, при осуществлении экономической деятельности за счет иных участников рынка, в том числе посредством оказания влияния на выбор покупателей (потребителей), на возможность иных хозяйствующих субъектов, конкурирующих добросовестно, извлекать преимущество из предложения товаров на рынке, на причинение вреда хозяйствующим субъектам-конкурентам иными подобными способами (например, в результате использования (умаления) чужой деловой репутации).

Для доказывания факта недобросовестной конкуренции необходимо установление как специальных признаков, определенных нормами статей 14.1 - 14.7 Закона, так и общих признаков недобросовестной конкуренции, предусмотренных пунктом 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции, статьей 10-bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности.

Из приведенного определения понятия недобросовестной конкуренции следует, что для признания действий недобросовестной конкуренцией они должны одновременно выполнять несколько условий, а именно: совершаться хозяйствующими субъектами; быть направлены на получение преимуществ в предпринимательской деятельности; противоречить законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости; причинить или быть способными причинить убытки другому хозяйствующему субъекту - конкуренту либо нанести ущерб его деловой репутации (причинение вреда).

При этом сами преимущества означают такое превосходство над конкурентами, которое обеспечивает в том числе возможность увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий.

Таким образом, действия хозяйствующих субъектов могут считаться направленными на получение преимуществ, если они позволяют хозяйствующим субъектам увеличить получаемую прибыль либо предотвратить ее неизбежное снижение.

Изучив материалы дела, заслушав доводы заявителя, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России приходит к выводу, что действия Ответчика содержат все признаки акта недобросовестной конкуренции, запрет на которую установлен статьей 14.2 Закона о защите конкуренции.

1.

### **2.1. Анализ преимуществ ответчика и возможных убытков его конкурентов**

2.1. В результате анализа заявлений и представленных документов установлено следующее.

ЗАО «Балтийская жемчужина» является застройщиком ЖК «Жемчужный Каскад» (2 дома многоквартирных дома).

Заявителями были заключены договоры участия в долевом строительстве, в частности в отношении следующих условных номеров квартир: 3-5195, 2-8182, 2-5223, 2-8185, 2-544, 3-7155, 2-541, 2-692, 2-322, 1-562, согласно каждому из которых была определена общая стоимость квартиры и условия ее передачи.

Однако после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Застройщик уведомил участников долевого строительства о завершении строительства и необходимости принятия объекта долевого

строительства, а также о необходимости подписать дополнительное соглашение и произвести доплату в связи с увеличением площади квартиры.

Установлено, что Застройщик, изначально обладая информацией о реальных размерах квартир, сознательно вводил неопределенный круг лиц (потенциальных участников долевого строительства) в заблуждение относительно данных характеристик товара.

Таким образом, действия Застройщика, выразившиеся в указании в договорах участия в долевом строительстве, рекламе, иных информационных материалах площади квартиры, которая была заведомо меньше её фактической площади (согласно проектной документации), и последующем навязывании участникам долевого строительства ЖК «Жемчужный каскад» заключения дополнительных соглашений по увеличению цены квартиры из-за пересчёта площади квартиры, содержат в себе нарушение статьи 14.2 Закон о защите конкуренции.

В рамках анализа заявления рассматривались действия ЗАО «Балтийская жемчужина» по введению в заблуждение участников долевого строительства, а также потенциальных участников долевого строительства, относительно площадей объектов долевого строительства, их стоимости и характеристик ЖК «Жемчужный Каскад».

Между тем Управлением оценивалась совокупность действий ЗАО «Балтийская жемчужина» по введению в заблуждение неопределенного круга участников долевого строительства, а также потенциальных контрагентов застройщика. Конкретные примеры относительно квартир рассматривались исключительно в качестве подтверждения тех или иных обстоятельств дела, но не с целью разрешения гражданско-правового спора по исполнению договора участия в долевом строительстве со стороны ЗАО «Балтийская жемчужина» и участников долевого строительства.

Акт недобросовестной конкуренции состоял фактически в том, что при заключении договоров на участие в долевом строительстве Застройщик сознательно ввел покупателей в заблуждение относительно реальной площади квартир, которые будут построены (в меньшую сторону).

Ответчик является профессиональным участником рынка. С учетом сферы деятельности, ему известны требования действующего законодательства. Вместе с тем Ответчик решил вводить в заблуждение потенциальных потребителей услуг.

Следовательно, поведение ЗАО «Балтийская жемчужина» на рынке

является осознанным и направленным на получении преимуществ на рынке.

В этой связи потребители вступили в правоотношения с Ответчиком вместо того, чтобы обратиться к конкурентам, добросовестно выполняющим услуги. Своими действиями Ответчик лишил указанных лиц возможности получить доход от законной и добросовестной деятельности.

Следовательно, предлагая потенциальным участникам долевого строительства приобрести квартиру на более привлекательных условиях, чем другие субъекты товарного рынка, ЗАО «Балтийская жемчужина» привлекло граждан к участию в проекте.

Изучив материалы дела № 078/01/14.2-11/2023, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России не нашла никакого обоснования добросовестности поведения Ответчика на рынке. Его действия противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости.

2.2. Под недобросовестной конкуренцией в рассматриваемом случае может считаться введение в заблуждение относительно тех обстоятельств, которые способны оказать влияние на потребительский выбор, т.е. создать у потребителей или потенциальных контрагентов определенное впечатление о товаре и его свойствах, которые не соответствуют действительности, и сыграли, возможно, определяющую роль в их предпочтениях в пользу хозяйствующего субъекта, избравшего такой недобропорядочный способ ведения конкурентной борьбы.

Таким образом, при применении указанной нормы материального права необходимо выяснять, порождает ли подобное действие у участников рынка некие ожидания, которые могут отвлечь клиентов в том или ином сегменте рынка и сосредоточить их интересы в нужном для недобросовестного участника направлении.

При покупке квартиры, сходной по различным характеристикам, ключевым и главным фактором при выборе является цена. Следовательно, указание меньших цен сделало проект Заявителя более привлекательным, из-за чего конкуренты на рассматриваемом товарном рынке получили и (или) могли получить убытки.

В связи с чем, пример с ЖК «Легенда», как и с любым другим ЖК, которые сходны по характеристиками Застройщика, напрямую свидетельствует о перераспределении прибыли в пользу Заявителя путем недобросовестных действий в части намеренного указания

неверной площади квартиры.

В силу специфики рынка объектов недвижимости, реализуемых на основании договора участия в долевом строительстве, квадратный метр как жилого, так и нежилого помещения в строящемся многофункциональном комплексе на ранних этапах строительства имеет гораздо меньшую стоимость в отличие 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 на территории города Санкт-Петербурга (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 равнозначный объект недвижимости (по метражу, местоположению, иным качественным характеристикам).

В связи с чем, в качестве «причинно-следственной связи» можно выделить то, что от действий Застройщика вред в виде упущенной выгоды понесли не только его хозяйствующие субъекты-конкуренты, но и участники долевого строительства.

Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 14 марта 2022 года по делу № А56-1215/2022 также ранее в своем решении дал оценку данным обстоятельствам: *«Сам по себе факт введения в заблуждение неограниченного круга лиц посредством размещения на официальном сайте ЖК «Жемчужный каскад» недостоверной информации о площади квартир и, как следствие, их конечной стоимости подтверждается материалами, представленными в дело. При указанных обстоятельствах суд полагает, что при заключении договоров на участие в долевом строительстве Обществом осознанно вводило покупателей в заблуждение относительно реальной площади квартир (в меньшую сторону). Таким образом, в действиях Общество содержатся все необходимые признаки квалификации нарушения по ч.4 ст. 14.2 Закона № 135-ФЗ, выразившегося во введении в заблуждение в отношении площадей квартир, а также их конечной стоимости».*

Изложенные выше факты свидетельствуют о направленности действий Ответчика на увеличение спроса на свои услуги. Поведение ЗАО «Балтийская жемчужина» может вызвать перераспределение спроса на первичном рынке продажи жилья по в Санкт-Петербурге в пользу Ответчика. При этом такое перераспределение срока влечёт уменьшение доходов у его конкурентов, то есть причиняет им убытки (упущенную выгоду).

На основании вышеизложенного следует, ЗАО «Балтийская жемчужина» своими действиями отвлекает потребителей от добросовестных субъектов предпринимательской деятельности и создаёт у потребителей ложное впечатление о площади реализуемых квартир. При этом данное своё неконкурентное преимущество заявитель обеспечивает информационным воздействием на неограниченный круг лиц, в том числе потенциальных потребителей.

В состав убытков входят реальный ущерб и упущенная выгода. Под упущенной выгодой понимаются не полученные доходы, которые лицо, чьё право нарушено, получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (пункт 2 статьи 15 Гражданского кодекса).

В рассматриваемом случае убытки конкурентов ЗАО «Балтийская жемчужина» следует отнести к убыткам в форме упущенной выгоды.

## **2.2 Выводы по результатам проведения анализа конкуренции на товарном рынке**

В соответствии с частью 5.1 статьи 45 Закона о защите конкуренции Санкт-Петербургское УФАС России провело анализ состояния конкуренции в соответствии с Порядком<sup>1</sup> проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке в объёме, необходимом для принятия решения по делу. По результатам анализа составлен соответствующий аналитический отчёт (краткий).

По делам, возбужденным по признакам нарушения статей 14.1 - 14.8 Закона о защите конкуренции, анализ состояния конкуренции на товарном рынке проводится с особенностями, установленными пунктом 10.6 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке. По делам данной категории анализ состояния конкуренции на товарном рынке включает следующие этапы:

- а) определение временного интервала исследования товарного рынка;
- б) определение продуктовых границ товарного рынка. 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) определение географических границ товарного рынка;

г) определение состава хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, в объеме установления фактических конкурентных отношений между хозяйствующим субъектом, в действиях (бездействии) которого обнаружены признаки недобросовестной конкуренции, и хозяйствующим субъектом, которому указанными действиями (бездействием) причинены или могут быть причинены убытки либо нанесен или может быть нанесен вред его деловой репутации.

Временной интервал исследования товарного рынка: с 29.06.2018<sup>2</sup> до настоящего времени.

Продуктовые границы товарного рынка определены как первичный рынок продажи жилья.

Географические границы товарного рынка определены как Санкт-Петербург.

В результате проведенного анализа установлено, что первичный рынок продажи жилья в Санкт-Петербурге является конкурентным.

### **3. Выводы о том, что**

#### **Застройщик сознательно разместил недостоверную информацию**

**3.1.** Жилой комплекс «Жемчужный каскад» каскад состоит из 2 домов, расположенных по адресам: проспект Героев, дом 35, строение 1 (дом 1) и проспект Патриотов, дом 34, строение 1 (дом 2).

Первые проектные декларации на эти дома размещены на сайте наш.дом.рф. Первые декларации размещены 29 июня 2018 года, последние — 9 декабря 2020 года.

В проектных декларациях от 23 августа 2018 года изменена система нумерации квартир обоих домов. Для удобства комиссия анализирует новую систему нумерации квартир.

Раздел 9.3 проектных деклараций содержит информацию о сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений жилого комплекса «Жемчужный каскад». В разделе 9.3.1 указана информация о сумме общей площади всех жилых помещений, в разделе 9.3.2 — о сумме общей площади всех нежилых помещений, в разделе 9.3.3 — о сумме общей площади всех жилых и нежилых помещений.

Раздел 15 проектной декларации содержит сведения о количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых

помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках (за исключением площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении), о наличии и площади частей нежилого помещения. Раздел 15.2 содержит информацию об основных характеристиках жилых помещений (этаж, номер подъезда, общая площадь, количество комнат).

Для удобства анализа изменений в проектных декларациях выбрана квартира <...> с условным номером 2-8185 доме 1.

Информация приведена в следующей таблице.

	Проектная декларация от		
	30.04.2019	29.07.2019	09.12.2020
Данные по разделу 9.3.3	40 717,9 м <sup>2</sup>	34 454,93 м <sup>2</sup>	34 454,93 м <sup>2</sup>
Данные по разделу 9.3.2	12 065 м <sup>2</sup>	5 802,03 м <sup>2</sup>	5 802,03 м <sup>2</sup>
Данные по разделу 9.3.1	28 652,9 м <sup>2</sup>	28 652,9 м <sup>2</sup>	28 652,9 м <sup>2</sup>
Данные по квартире 2-8185	60,9 м <sup>2</sup>	58,8 м <sup>2</sup>	58,8 м <sup>2</sup>

Таким образом, при площади квартиры с условным номером 2-8185 уменьшилась без каких-либо объективных причин. При этом Комиссия учитывает, что этот случай не является единичным.

**3.2.** Комиссия получила в своё распоряжение проектную документацию жилого комплекса «Жемчужный каскад» и иные доказательства. Изучив их, комиссия считает, что ЗАО «Балтийская жемчужина» специально исказило информацию в проектных декларациях.

3.2.1 ООО Архитектурное бюро «СТУДИЯ-17» разработало проектную документацию жилого комплекса «Жемчужный каскад». Эта проектная документация получила соответствующие положительные заключения.

Это общество сообщило (вх. № 25825-ЭП/23 от 11.10.2023), что изменения в проектную документацию в части площадей квартир не вносились. Приемка объектов осуществлена на основании согласованных технико-экономических показателей.

Также ООО Архитектурное бюро «СТУДИЯ-17» представило раздел 3.3 «Архитектурные решения» указанной проектной документации. Для этажей с повторяющейся планировкой использован 1 план. Например, план 12-18 этажей секций 5-8 дома 1.

Площади квартир в плане в целом соответствуют площади квартиры в проектных декларациях до июля 2019 года. Например, площадь квартиры М.Ф. и Е.В. Галимуллиных должна составлять 60,4 м<sup>2</sup> (без учёта площади лоджии): расхождение с информацией проектной декларации 0,5 м<sup>2</sup>.

3.2.2. ООО «СК «ЕВРОМОНОЛИТ» являлось генеральным подрядчиком при возведении жилого комплекса «Жемчужный каскад». Между ним и Застройщиком заключён договор генерального подряда от 1 июня 2018 года № 32а-2/С/003. В приложении № 7 к этому договору указан перечень переданной генподрядчику проектной документации.

ООО «СК «ЕВРОМОНОЛИТ» представило переданную ему проектную документацию (вх. № 21032/23 от 16.08.2023). Например, файл «23\_Секция 5,6,7,8- Маркировочный план 12-18 этажа изм.1.dwg» содержит план 12-18 этажей секций 5-8 дома 1.

Площади квартир в плане соответствуют площади квартиры в проектных декларациях до июля 2019 года. Например, площадь квартиры М.Ф. и Е.В. Галимуллиных должна составлять 60,9 м<sup>2</sup> (без учёта площади лоджии): эта же площадь указана в проектной декларации.

3.2.3. Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга представила имеющуюся у него проектную документацию жилого комплекса «Жемчужный каскад» (вх. № 1384/23 от 21.08.2023, вх. № 25757/23 от 11.10.2023).

Представленная Госстройнадзором Санкт-Петербурга проектная документация соответствует проектной документации, представленной ООО Архитектурное бюро «СТУДИЯ-17».

3.2.4. Санкт-Петербургское УФАС России письмом от 5 октября 2023 года № 78/24495/23 запросило у ЗАО «Балтийская жемчужина» документы, на основании которых в разделе II приложения к договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома были указаны те или иные основные характеристики конкретного объекта долевого строительства, и 2. документы, из которых произведена выкопировка плана (фрагмента плана) этажа многоквартирного дома с отмеченным местоположением объекта долевого строительства в приложении № 2 к договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

ЗАО «Балтийская жемчужина» представило запрошенные документы (вх. № 26184-ЭП/23 от 16.10.2023). Изучив их Комиссия приходит к выводу, что они не соответствуют проектной документации и содержат вымышленную информацию.

Например, файл «Уч\_4\_Секции 5-6-7-8\_Планы жилых этажей\_УФРС.dwg»

содержит планы жилых этажей. Для каждого этажа предусмотренный собственный план, каждая квартира имеет номер, который соответствует номеру проектной декларации.

Площади квартир в планах соответствуют площади квартиры в проектных декларациях после июля 2019 года. Например, площадь квартиры М.Ф. и Е.В. Галимуллиных должна составлять 58,8 м<sup>2</sup> (без учёта площади лоджии): эта же площадь указана в проектной декларации после июля 2029 года и в договоре от 24.11.2020 № 32-а-2/1/К1/Ж/2-8185.

При этом информация о площади квартир выполнена красным текстом красного цвета, использован слой «Замечания».

Изменения в этом файл вносились 18 июля 2019 года.

На сайте наш.дом.рф размещены фотографии хода строительства жилого комплекса «Жемчужный каскад».

Комиссия изучила фотографии за август 2019 года. На фотографии, сделанной 6 августа 2019 года видно, что возведено 18 этажей. После 14 этаже возведены лишь стены с монолитным железобетонным каркасом. Стены из кирпича ещё не возведены.

С учётом изложенного, эти планы не имеют какого-либо отношения к действительности. Их использование в проектной документации и договорах долевого участия в строительстве является сознательным введением в заблуждение неограниченного круга лиц.

**3.3.** В материалы дела представлена переписка между Д.А. Сарычевым и менеджером Ответчика М. Битковым. Как следует из этой переписки, 8 декабря 2020 года М. Битков сообщил, что у 10-15 % собственников квартир жилого комплекса «Жемчужный каскад» выявлено увеличение площади квартир примерно на 1-3 м<sup>2</sup>. При этом от менеджеров эта информация скрыта.

АО «ДОМ.РФ» представило запрос ЗАО «Балтийская жемчужина» от 18 июня 2019 года № PR25113 (вх. № 22040/23 от 29.08.2023). Ответчик указал, что в личном кабинете информация есть противоречия по общей площади квартир.

**3.4.** Обобщённо изменения площадей квартир в Жилом комплексе «Жемчужный каскад» (дом 1) можно представить в следующей таблице.

Сравнительная таблица декларации №78-000825 в редакциях ЖК Жемчужный каскад дом 1

Номер квартиры	Общая площадь (м2) декларация от 14.01.2019	Общая площадь (м2) декларация от 29.07.2019	Разница (площадь из проектной декларации от 14.01.20219 — площадь из проектной декларации от 29.07.2019)
3-121	80,7	78,3	2,4
1-122	37,2	35,8	1,4
2-123	59,2	57,2	2
2-124	61,3	59,2	2,1
1-125	42,6	41,1	1,5
3-131	80,6	80,6	0
1-132	37,1	37,1	0
2-133	59,1	59,1	0
2-134	61,2	61,2	0
1-135	42,5	42,5	0
3-141	80,4	80,4	0
1-142	37	37	0
2-143	59	59	0
2-144	61,1	61,1	0
1-145	42,4	42,4	0
3-151	80,2	80,2	0
1-152	36,8	36,8	0
2-153	58,9	58,9	0
2-154	61	61	0
1-155	42,3	42,3	0
1-221	35,4	34	1,4
2-222	61,9	59,8	2,1
1-223	39,5	38,1	1,4
1-224	38,8	37,4	1,4
1-225	38,8	37,4	1,4
2-226	62,5	62,5	0
1-227	35,4	35,4	0
1-231	35,3	35,3	0
2-232	61,7	61,7	0
1-233	39,4	39,4	0
1-234	38,7	38,7	0
1-235	38,7	38,7	0
2-236	62,4	62,4	0
1-237	35,3	35,3	0
1-241	35,2	35,2	0
2-242	61,6	61,6	0

1-243	39,3	39,3	0
1-244	38,6	38,6	0
1-245	38,6	38,6	0
2-246	62,2	62,2	0
1-247	35,2	35,2	0
1-251	35,1	35,1	0
2-252	61,5	61,5	0
1-253	39,2	39,2	0
1-254	38,5	38,5	0
1-255	38,5	38,5	0
2-256	62	62	0
1-257	35,1	35,1	0
1-321	35,4	34	1,4
2-322	62,5	60,4	2,1
1-323	38,8	37,4	1,4
1-324	38,8	37,4	1,4
1-325	39,5	38,1	1,4
2-326	61,9	59,8	2,1
1-327	39	39	0
1-331	35,3	35,3	0
2-332	62,4	62,4	0
1-333	38,7	38,7	0
1-334	38,7	38,7	0
1-335	39,4	39,4	0
2-336	61,7	61,7	0
1-337	38,9	38,9	0
1-341	35,2	35,2	0
2-342	62,2	62,2	0
1-343	38,6	38,6	0
1-344	38,6	38,6	0
1-345	39,3	39,3	0
2-346	61,6	61,6	0
1-347	38,8	38,8	0
1-351	35,1	35,1	0
2-352	62	62	0
1-353	38,5	38,5	0
1-354	38,5	38,5	0
1-355	39,2	39,2	0
2-356	61,5	61,5	0
1-357	38,7	38,7	0
1-421	42,6	41,2	1,4
2-422	58,9	56,9	2

2-423	59,2	57,2	2
1-424	37,1	35,7	1,4
3-425	80,7	78,3	2,4
1-431	42,5	42,5	0
2-432	58,8	58,8	0
2-433	59,1	59,1	0
1-434	37	37	0
3-435	80,6	80,6	0
1-441	42,4	42,4	0
2-442	58,7	58,7	0
2-443	59	59	0
1-444	37	37	0
3-445	80,4	80,4	0
1-451	42,3	42,3	0
2-452	58,6	58,6	0
2-453	58,9	58,9	0
1-454	36,8	36,8	0
3-455	80,2	80,2	0
1-511	39,9	39,9	0
1-512	40,2	40,2	0
2-513	52,7	52,7	0
2-514	58,1	58,2	-0,1
2-521	60,3	60,3	0
1-522	39,8	39,8	0
1-523	40,7	40,7	0
2-524	55,7	55,7	0
3-525	78,8	78,8	0
2-531	60,3	60,3	0
1-532	39,8	39,8	0
1-533	40,7	40,7	0
2-534	55,7	55,7	0
3-535	78,8	78,8	0
2-541	60,3	60,3	0
1-542	39,8	39,8	0
1-543	40,7	40,7	0
2-544	55,7	55,7	0
3-545	78,8	78,8	0
2-551	60,3	60,3	0
1-552	39,8	39,8	0
1-553	40,7	40,7	0
2-554	55,7	55,7	0
3-555	78,8	78,8	0
2-561	60,5	60,6	-0,1

1-562	40,4	40,4	0
1-563	41,2	41,2	0
2-564	56,1	56,1	0
3-565	79,1	79,1	0
2-571	60,5	60,6	-0,1
1-572	40,4	40,4	0
1-573	41,2	41,2	0
2-574	56,1	56,1	0
3-575	79,1	79,1	0
2-581	60,5	60,6	-0,1
1-582	40,4	40,4	0
1-583	41,2	41,2	0
2-584	56,1	56,1	0
3-585	79,1	79,1	0
2-591	60,5	60,6	-0,1
1-592	40,4	40,4	0
1-593	41,2	41,2	0
2-594	56,1	56,1	0
3-595	79,1	79,1	0
2-5101	60,5	60,6	-0,1
1-5102	40,4	40,4	0
1-5103	41,2	41,2	0
2-5104	56,1	56,1	0
3-5105	79,1	79,1	0
2-5111	60,5	60,6	-0,1
1-5112	40,4	40,4	0
1-5113	41,2	41,2	0
2-5114	56,1	56,1	0
3-5115	79,1	79,1	0
2-5121	60,9	60,9	0
1-5122	40,5	40,5	0
1-5123	41,4	41,4	0
2-5124	56,4	56,4	0
3-5125	79,4	79,4	0
2-5131	60,9	60,9	0
1-5132	40,5	40,5	0
1-5133	41,4	41,4	0
2-5134	56,4	56,4	0
3-5135	79,4	79,4	0
2-5141	60,9	60,9	0
1-5142	40,5	40,5	0
1-5143	41,4	41,4	0

2-5144	56,4	56,4	0
3-5145	79,4	79,4	0
2-5151	60,9	60,9	0
1-5152	40,5	39,1	1,4
1-5153	41,4	40	1,4
2-5154	56,4	54,4	2
3-5155	79,4	77	2,4
2-5161	60,9	58,9	2
1-5162	40,5	39,1	1,4
1-5163	41,4	40	1,4
2-5164	56,4	54,4	2
3-5165	79,4	77	2,4
2-5171	60,9	58,9	2
1-5172	40,5	39,1	1,4
1-5173	41,4	40	1,4
2-5174	56,4	54,4	2
3-5175	79,4	77	2,4
2-5181	60,9	60,9	0
1-5182	40,5	39,1	1,4
1-5183	41,4	40	1,4
2-5184	56,4	54,4	2
3-5185	79,4	77	2,4
2-5191	60,4	58,4	2
1-5192	40,1	38,7	1,4
1-5193	40,9	39,5	1,4
2-5194	55,9	53,9	2
3-5195	78,9	76,5	2,4
2-5201	60,4	58,4	2
1-5202	40,1	38,7	1,4
1-5203	40,9	39,5	1,4
2-5204	55,9	53,9	2
3-5205	78,9	76,5	2,4
4-5211	105,1	102,6	2,5
1-5212	40,9	39,5	1,4
2-5213	55,9	53,9	2
3-5214	78,9	78,9	0
4-5221	105,1	102,6	2,5
1-5222	40,9	39,5	1,4
2-5223	55,9	53,9	2
3-5224	78,9	78,9	0
2-611	58,1	58,1	0
2-612	52,7	52,7	0

1-013	40,2	40,2	0
2-614	61,3	61,3	0
3-621	78,8	78,8	0
2-622	55,7	55,7	0
1-623	40,7	40,7	0
1-624	39,8	39,8	0
2-625	60,3	60,3	0
3-631	78,8	78,8	0
2-632	55,7	55,7	0
1-633	40,7	40,7	0
1-634	39,8	39,8	0
2-635	60,3	60,3	0
3-641	78,8	78,8	0
2-642	55,7	55,7	0
1-643	40,7	40,7	0
1-644	39,8	39,8	0
2-645	60,3	60,3	0
3-651	78,8	78,8	0
2-652	55,7	55,7	0
1-653	40,7	40,7	0
1-654	39,8	39,8	0
2-655	60,3	60,3	0
3-661	79,1	79,1	0
2-662	56,1	56,1	0
1-663	41,2	41,2	0
1-664	40,4	40,4	0
2-665	60,5	60,6	-0,1
3-671	79,1	79,1	0
2-672	56,1	56,1	0
1-673	41,2	41,2	0
1-674	40,4	40,4	0
2-675	60,5	60,6	-0,1
3-681	79,1	79,1	0
2-682	56,1	56,1	0
1-683	41,2	41,2	0
1-684	40,4	40,4	0
2-685	60,5	60,6	-0,1
3-691	79,1	79,1	0
2-692	56,1	56,1	0
1-693	41,2	41,2	0
1-694	40,4	40,4	0
2-695	60,5	60,6	-0,1
3-6101	79,1	79,1	0

2-6102	56,1	56,1	0
1-6103	41,2	41,2	0
1-6104	40,4	40,4	0
2-6105	60,5	60,6	-0,1
3-6111	79,1	79,1	0
2-6112	56,1	56,1	0
1-6113	41,2	41,2	0
1-6114	40,4	40,4	0
2-6115	60,5	60,6	-0,1
3-6121	79,4	79,3	0,1
2-6122	56,4	56,4	0
1-6123	41,4	41,4	0
1-6124	40,5	40,5	0
2-6125	60,9	60,9	0
3-6131	79,4	79,3	0,1
2-6132	56,4	56,4	0
1-6133	41,4	41,4	0
1-6134	40,5	40,5	0
2-6135	60,9	60,9	0
3-6141	79,4	79,3	0,1
2-6142	56,4	56,4	0
1-6143	41,4	41,4	0
1-6144	40,5	40,5	0
2-6145	60,9	60,9	0
3-6151	79,4	76,9	2,5
2-6152	56,4	54,4	2
1-6153	41,4	40	1,4
1-6154	40,5	39,1	1,4
2-6155	60,9	58,9	2
3-6161	79,4	76,9	2,5
2-6162	56,4	54,4	2
1-6163	41,4	40	1,4
1-6164	40,5	39,1	1,4
2-6165	60,9	58,9	2
3-6171	79,4	76,9	2,5
2-6172	56,4	54,4	2
1-6173	41,4	40	1,4
1-6174	40,5	39,1	1,4
2-6175	60,9	58,9	2
3-6181	79,4	76,9	2,5
2-6182	56,4	54,4	2
1-6183	41,4	40	1,4

1-6184	40,5	39,1	1,4
2-6185	60,9	58,9	2
3-6191	78,9	76,5	2,4
2-6192	55,9	53,9	2
1-6193	40,9	39,5	1,4
1-6194	40,1	38,7	1,4
2-6195	60,4	58,4	2
3-6201	78,9	76,5	2,4
2-6202	55,9	53,9	2
1-6203	40,9	39,5	1,4
1-6204	40,1	38,7	1,4
2-6205	60,4	58,4	2
3-6211	78,9	76,5	2,4
2-6212	55,9	53,9	2
1-6213	40,9	39,5	1,4
4-6214	105,1	102,6	2,5
3-6221	78,9	78,9	0
2-6222	55,9	53,9	2
1-6223	40,9	39,5	1,4
4-6224	105,1	102,6	2,5
2-711	61,3	61,3	0
1-712	40,2	40,2	0
1-713	41,2	41,2	0
2-714	52,7	52,7	0
1-715	43,8	43,9	-0,1
2-721	60,3	60,2	0,1
1-722	39,8	39,8	0
1-723	40,7	40,7	0
2-724	55,7	55,7	0
3-725	79,1	79,1	0
2-731	60,3	60,2	0,1
1-732	39,8	39,8	0
1-733	40,7	40,7	0
2-734	55,7	55,7	0
3-735	78,8	78,8	0
2-741	60,3	60,2	0,1
1-742	39,8	39,8	0
1-743	40,7	40,7	0
2-744	55,7	55,7	0
3-745	78,8	78,8	0
2-751	60,3	60,2	0,1
1-752	39,8	39,8	0

1-753	40,7	40,7	0
2-754	55,7	55,7	0
3-755	78,8	78,8	0
2-761	60,5	60,6	-0,1
1-762	40,4	40,4	0
1-763	41,2	41,2	0
2-764	56,1	56,1	0
3-765	79,1	79,1	0
2-771	60,5	60,6	-0,1
1-772	40,4	40,4	0
1-773	41,2	41,2	0
2-774	56,1	56,1	0
3-775	79,1	79,1	0
2-781	60,5	60,6	-0,1
1-782	40,4	40,4	0
1-783	41,2	41,2	0
2-784	56,1	56,1	0
3-785	79,1	79,1	0
2-791	60,5	60,6	-0,1
1-792	40,4	40,4	0
1-793	41,2	41,2	0
2-794	56,1	56,1	0
3-795	79,1	79,1	0
2-7101	60,5	60,6	-0,1
1-7102	40,4	40,4	0
1-7103	41,2	41,2	0
2-7104	56,1	56,1	0
3-7105	79,1	79,1	0
2-7111	60,5	60,6	-0,1
1-7112	40,4	40,4	0
1-7113	41,2	41,2	0
2-7114	56,1	56,1	0
3-7115	79,1	79,1	0
2-7121	60,9	60,9	0
1-7122	40,5	40,5	0
1-7123	41,4	41,4	0
2-7124	56,4	56,4	0
3-7125	79,4	79,4	0
2-7131	60,9	60,9	0
1-7132	40,5	40,5	0
1-7133	41,4	41,4	0
2-7134	56,4	56,4	0

3-7135	79,4	79,4	0
2-7141	60,9	60,9	0
1-7142	40,5	40,5	0
1-7143	41,4	41,4	0
2-7144	56,4	56,4	0
3-7145	79,4	79,4	0
2-7151	60,9	58,9	2
1-7152	40,5	40,5	0
1-7153	41,4	41,4	0
2-7154	56,4	56,4	0
3-7155	79,4	77	2,4
2-7161	60,9	58,9	2
1-7162	40,5	40,5	0
1-7163	41,4	41,4	0
2-7164	56,4	56,4	0
3-7165	79,4	77	2,4
2-7171	60,9	58,9	2
1-7172	40,5	39,1	1,4
1-7173	41,4	41,4	0
2-7174	56,4	54,4	2
3-7175	79,4	77	2,4
2-7181	60,9	58,9	2
1-7182	40,5	39,1	1,4
1-7183	41,4	40	1,4
2-7184	56,4	54,4	2
3-7185	79,4	77	2,4
2-7191	60,4	58,4	2
1-7192	40,1	38,7	1,4
1-7193	40,9	40,9	0
2-7194	55,9	53,9	2
3-7195	78,9	76,5	2,4
2-7201	60,4	58,4	2
1-7202	40,1	38,7	1,4
1-7203	40,9	39,5	1,4
2-7204	55,9	53,9	2
3-7205	78,9	76,5	2,4
4-7211	105,1	102,7	2,4
1-7212	40,9	40,9	0
2-7213	55,9	53,9	2
3-7214	78,9	76,5	2,4
4-7221	105,1	102,7	2,4
<del>1-7222</del>	<del>40,8</del>	<del>40,8</del>	<del>0</del>

2-7220	55,7	55,7	0
3-7224	78,9	78,9	0
1-811	43,5	43,6	-0,1
2-812	52,7	52,7	0
1-813	41,2	41,2	0
1-814	40,2	40,2	0
2-815	61,3	61,3	0
3-821	78,8	78,8	0
2-822	55,7	55,7	0
1-823	40,7	40,7	0
1-824	39,8	39,8	0
2-825	60,3	60,2	0,1
3-831	78,8	78,8	0
2-832	55,7	55,7	0
1-833	40,7	40,7	0
1-834	39,8	39,8	0
2-835	60,3	60,2	0,1
3-841	78,8	78,8	0
2-842	55,7	55,7	0
1-843	40,7	40,7	0
1-844	39,8	39,8	0
2-845	60,3	60,2	0,1
3-851	78,8	78,8	0
2-852	55,7	55,7	0
1-853	40,7	40,7	0
1-854	39,8	39,8	0
2-855	60,3	60,2	0,1
3-861	79,1	79,1	0
2-862	56,1	56,1	0
1-863	41,2	41,2	0
1-864	40,4	40,4	0
2-865	60,5	60,6	-0,1
3-871	79,1	79,1	0
2-872	56,1	56,1	0
1-873	41,2	41,2	0
1-874	40,4	40,4	0
2-875	60,5	60,6	-0,1
3-881	79,1	79,1	0
2-882	56,1	56,1	0
1-883	41,2	41,2	0
1-884	40,4	40,4	0
2-885	60,5	60,6	-0,1
3-891	79,1	79,1	0

2-892	56,1	56,1	0
1-893	41,2	41,2	0
1-894	40,4	40,4	0
2-895	60,5	60,6	-0,1
3-8101	79,1	79,1	0
2-8102	56,1	56,1	0
1-8103	41,2	41,2	0
1-8104	40,4	40,4	0
2-8105	60,5	60,6	-0,1
3-8111	79,1	79,1	0
2-8112	56,1	56,1	0
1-8113	41,2	41,2	0
1-8114	40,4	40,4	0
2-8115	60,5	60,6	-0,1
3-8121	79,4	79,3	0,1
2-8122	56,4	56,4	0
1-8123	41,4	41,4	0
1-8124	40,5	40,5	0
2-8225	60,9	60,9	0
3-8131	79,4	79,3	0,1
2-8132	56,4	56,4	0
1-8133	41,4	41,4	0
1-8134	40,5	40,5	0
2-8135	60,9	60,9	0
3-8141	79,4	79,3	0,1
2-8142	56,4	56,4	0
1-8143	41,4	41,4	0
1-8144	40,5	40,5	0
2-8145	60,9	60,9	0
3-8151	79,4	76,9	2,5
2-8152	56,4	56,4	0
1-8153	41,4	40	1,4
1-8154	40,5	40,5	0
2-8155	60,9	60,9	0
3-8161	79,4	76,9	2,5
2-8162	56,4	54,4	2
1-8163	41,4	40	1,4
1-8164	40,5	39,1	1,4
2-8165	60,9	60,9	0
3-8171	79,4	76,9	2,5
2-8172	56,4	54,4	2
1-8173	41,4	40	1,4

1-8174	40,5	39,1	1,4
2-8175	60,9	58,8	2,1
3-8181	79,4	76,9	2,5
2-8182	56,4	54,4	2
1-8183	41,4	40	1,4
1-8184	40,5	39,1	1,4
2-8185	60,9	58,8	2,1
3-8191	78,9	76,5	2,4
2-8192	55,9	53,9	2
1-8193	40,9	39,5	1,4
1-8194	40,1	38,7	1,4
2-8195	60,4	58,4	2
3-8201	78,9	76,6	2,3
2-8202	55,9	54	1,9
1-8203	40,9	39,6	1,3
1-8204	40,1	38,8	1,3
2-8205	60,4	58,5	1,9
3-8211	78,9	76,6	2,3
2-8212	55,9	54	1,9
1-8213	40,9	39,6	1,3
4-8214	105,1	102,7	2,4
3-8221	78,9	76,6	2,4
2-8222	55,9	55,9	0
1-8223	40,9	40,9	0
4-8224	105,1	102,7	2,4
Итого общая площадь жилых помещений м2	28933	28652,9	
Итого квартир:	526	526	
Итого разница м2 между декларациями:	280,1		
Итого количество квартир с уменьшением	164		
Итого количество квартир с уменьшением больше 1м2	150		
Итого количество квартир с увеличением	26		
Итого общая площадь квартир в декларации от 29.07.2019 уменьшилась на м2	282,8		
Итого общая площадь			

квартир в декларации от 29.07.2019 увеличилась на м2

При этом общая площадь в разделе 9.3.1 проектной декларации от 14.09.2019 указана как 28652,9 м<sup>2</sup>.

Обобщённо изменения площадей квартир в Жилом комплексе «Жемчужный каскад» (дом 2) можно представить в следующей таблице.

Сравнительная таблица декларации №78-000826 в редакциях ЖК «Жемчужный каскад» дом 2

Номер квартиры	Общая площадь (м2) декларация от 14.01.2019	Общая площадь (м2) декларация от 29.07.2019	Разница (площадь из проектной декларации от 14.01.2019 — площадь из проектной декларации от 29.07.2019)
3-121	80,7	80,7	0
1-122	37,2	37,2	0
2-123	59,2	59,2	0
2-124	61,3	61,3	0
1-125	42,6	42,6	0
3-131	80,6	78,8	1,8
1-132	37,1	36,3	0,8
2-133	59,1	57,7	1,4
2-134	61,2	59,8	1,4
1-135	42,5	41,7	0,8
3-141	80,4	78,6	1,8
1-142	37	36,2	0,8
2-143	59	57,6	1,4
2-144	61,1	59,7	1,4
1-145	42,4	41,6	0,8
3-151	80,2	78,4	1,8
1-152	36,8	36	0,8
2-153	58,9	57,5	1,4
2-154	61	59,6	1,4
1-155	42,3	41,5	0,8
1-221	35,4	35,4	0
2-222	61,9	61,9	0
1-223	39,5	39,5	0
1-224	38,8	38,8	0
1-225	38,8	38,8	0
2-226	62,5	62,5	0

1-227	35,4	35,4	0
1-231	35,3	34,5	0,8
2-232	61,7	60,3	1,8
1-233	39,4	38,6	0,8
1-234	38,7	37,9	0,8
1-235	38,7	37,9	0,8
2-236	62,4	61	1,4
1-237	35,3	34,5	0,8
1-241	35,2	34,4	0,8
2-242	61,6	60,2	1,4
1-243	39,3	38,5	0,8
1-244	38,6	37,8	0,8
1-245	38,6	37,8	0,8
2-246	62,2	60,8	1,4
1-247	35,2	34,4	0,8
1-251	35,1	34,3	0,8
2-252	61,5	60,1	1,4
1-253	39,2	38,4	0,8
1-254	38,5	37,7	0,8
1-255	38,5	37,7	0,8
2-256	62	60,6	1,4
1-257	35,1	34,3	0,8
1-321	35,4	35,4	0
2-322	62,5	62,5	0
1-323	38,8	38,8	0
1-324	38,8	38,8	0
1-325	39,5	39,5	0
2-326	61,9	61,9	0
1-327	39	39	0
1-331	35,3	35,3	0
2-332	62,4	62,4	0
1-333	38,7	38,7	0
1-334	38,7	38,7	0
1-335	39,4	39,4	0
2-336	61,7	61,7	0
1-337	38,9	38,9	0
1-341	35,2	35,2	0
2-342	62,2	62,2	0
1-343	38,6	38,6	0
1-344	38,6	38,6	0
1-345	39,3	39,3	0
2-346	61,6	61,6	0

1-347	38,8	38,8	0
1-351	35,1	35,1	0
2-352	62	62	0
1-353	38,5	38,5	0
1-354	38,5	38,5	0
1-355	39,2	39,2	0
2-356	61,5	61,5	0
1-357	38,7	38,7	0
1-421	42,6	42,6	0
2-422	58,9	58,9	0
2-423	59,2	59,2	0
1-424	37,1	37,1	0
3-425	80,7	80,7	0
1-431	42,5	42,5	0
2-432	58,8	58,8	0
2-433	59,1	59,1	0
1-434	37	37	0
3-435	80,6	80,6	0
1-441	42,4	42,4	0
2-442	58,7	58,7	0
2-443	59	59	0
1-444	37	37	0
3-445	80,4	80,4	0
1-451	42,3	42,3	0
2-452	58,6	58,6	0
2-453	58,9	58,9	0
1-454	36,8	36,8	0
3-455	80,2	80,2	0
1-511	39,9	39,9	0
1-512	40,2	40,2	0
2-513	52,7	52,7	0
2-514	58,1	58,2	-0,1
2-521	60,3	60,3	0
1-522	39,8	39,8	0
1-523	40,7	40,7	0
2-524	55,7	55,7	0
3-525	78,8	78,8	0
2-531	60,3	60,3	0
1-532	39,8	39	0,8
1-533	40,7	39,9	0,8
2-534	55,7	54,3	1,4
<del>3-535</del>	<del>78,8</del>	<del>77,0</del>	<del>1,8</del>

2-541	50,0	50,7	1,4
1-542	39,8	39	0,8
1-543	40,7	39,9	0,8
2-544	55,7	54,3	1,4
3-545	78,8	77	1,8
2-551	60,3	58,9	1,4
1-552	39,8	39	0,8
1-553	40,7	39,9	0,8
2-554	55,7	55,7	0
3-555	78,8	77	1,8
2-561	60,5	59,2	1,3
1-562	40,4	39,6	0,8
1-563	41,2	40,4	0,8
2-564	56,1	54,7	1,4
3-565	79,1	79,1	0
2-571	60,5	59,2	1,3
1-572	40,4	39,6	0,8
1-573	41,2	40,4	0,8
2-574	56,1	54,7	1,4
3-575	79,1	77,3	1,8
2-581	60,5	59,2	1,3
1-582	40,4	39,6	0,8
1-583	41,2	40,4	0,8
2-584	56,1	54,7	1,4
3-585	79,1	77,3	1,8
2-591	60,5	59,2	1,3
1-592	40,4	39,6	0,8
1-593	41,2	40,4	0,8
2-594	56,1	54,7	1,4
3-595	79,1	77,2	1,9
2-5101	60,5	59,2	1,3
1-5102	40,4	39,6	0,8
1-5103	41,2	40,4	0,8
2-5104	56,1	54,7	1,4
3-5105	79,1	77,2	1,9
2-5111	60,5	59,2	1,3
1-5112	40,4	39,6	0,8
1-5113	41,2	40,4	0,8
2-5114	56,1	54,7	1,4
3-5115	79,1	77,2	1,9
2-5121	60,9	59,5	1,4
1-5122	40,5	39,7	0,8
1-5123	41,4	40,6	0,8

2-5124	56,4	55	1,4
3-5125	79,4	77,5	1,9
2-5131	60,9	59,5	1,4
1-5132	40,5	39,7	0,8
1-5133	41,4	40,6	0,8
2-5134	56,4	55	1,4
3-5135	79,4	77,5	1,9
2-5141	60,9	59,5	1,4
1-5142	40,5	39,7	0,8
1-5143	41,4	40,6	0,8
2-5144	56,4	55	1,4
3-5145	79,4	77,5	1,9
2-5151	60,9	59,5	1,4
1-5152	40,5	39,7	0,8
1-5153	41,4	40,6	0,8
2-5154	56,4	55	1,4
3-5155	79,4	77,5	1,9
2-5161	60,9	59,5	1,4
1-5162	40,5	39,7	0,8
1-5163	41,4	40,6	0,8
2-5164	56,4	55	1,4
3-5165	79,4	77,5	1,9
2-5171	60,9	59,5	1,4
1-5172	40,5	39,7	0,8
1-5173	41,4	40,6	0,8
2-5174	56,4	55	1,4
3-5175	79,4	77,5	1,9
2-5181	60,9	59,5	1,4
1-5182	40,5	39,7	0,8
1-5183	41,4	40,6	0,8
2-5184	56,4	55	1,4
3-5185	79,4	77,5	1,9
2-5191	60,4	59	1,4
1-5192	40,1	39,3	0,8
1-5193	40,9	40,1	0,8
2-5194	55,9	54,5	1,4
3-5195	78,9	77	1,9
2-5201	60,4	59	1,4
1-5202	40,1	39,3	0,8
1-5203	40,9	40,1	0,8
2-5204	55,9	54,5	1,4
3-5205	78,9	77	1,9

4-5211	105,1	103,3	1,8
1-5212	40,9	40,1	0,8
2-5213	55,9	54,5	1,4
3-5214	78,9	77	1,9
4-5221	105,1	103,3	1,8
1-5222	40,9	40,1	0,8
2-5223	55,9	54,5	1,4
3-5224	78,9	77	1,9
2-611	58,1	58,1	0
2-612	52,7	52,7	0
1-613	40,2	40,2	0
2-614	61,3	61,3	0
3-621	78,8	78,8	0
2-622	55,7	55,7	0
1-623	40,7	40,7	0
1-624	39,8	39,8	0
2-625	60,3	60,3	0
3-631	78,8	76,9	1,9
2-632	55,7	55,7	0
1-633	40,7	39,9	0,8
1-634	39,8	39	0,8
2-635	60,3	60,3	0
3-641	78,8	76,9	1,9
2-642	55,7	54,3	1,4
1-643	40,7	39,9	0,8
1-644	39,8	39	0,8
2-645	60,3	58,9	1,4
3-651	78,8	76,9	1,9
2-652	55,7	54,3	1,4
1-653	40,7	39,9	0,8
1-654	39,8	39	0,8
2-655	60,3	58,9	1,4
3-661	79,1	77,2	1,9
2-662	56,1	54,7	1,4
1-663	41,2	40,4	0,8
1-664	40,4	39,6	0,8
2-665	60,5	59,2	1,3
3-671	79,1	77,2	1,9
2-672	56,1	54,7	1,4
1-673	41,2	40,4	0,8
1-674	40,4	39,6	0,8
2-675	60,5	59,2	1,3
3-681	79,1	77,2	1,9

2-682	56,1	54,7	1,4
1-683	41,2	40,4	0,8
1-684	40,4	39,6	0,8
2-685	60,5	59,2	1,3
3-691	79,1	77,2	1,9
2-692	56,1	54,7	1,4
1-693	41,2	40,4	0,8
1-694	40,4	39,6	0,8
2-695	60,5	59,2	1,3
3-6101	79,1	77,2	1,9
2-6102	56,1	54,7	1,4
1-6103	41,2	40,4	0,8
1-6104	40,4	39,6	0,8
2-6105	60,5	59,2	1,3
3-6111	79,1	77,2	1,9
2-6112	56,1	54,7	1,4
1-6113	41,2	40,4	0,8
1-6114	40,4	39,6	0,8
2-6115	60,5	59,2	1,3
3-6121	79,4	77,4	2
2-6122	56,4	55	1,4
1-6123	41,4	40,6	0,8
1-6124	40,5	39,7	0,8
2-6125	60,9	59,5	1,4
3-6131	79,4	77,4	2
2-6132	56,4	55	1,4
1-6133	41,4	40,6	0,8
1-6134	40,5	39,7	0,8
2-6135	60,9	59,5	1,4
3-6141	79,4	77,4	2
2-6142	56,4	55	1,4
1-6143	41,4	40,6	0,8
1-6144	40,5	39,7	0,8
2-6145	60,9	59,5	1,4
3-6151	79,4	77,4	2
2-6152	56,4	55	1,4
1-6153	41,4	40,6	0,8
1-6154	40,5	39,7	0,8
2-6155	60,9	59,5	1,4
3-6161	79,4	77,4	2
2-6162	56,4	55	1,4

1-6163	41,4	40,6	0,8
1-6164	40,5	39,7	0,8
2-6165	60,9	59,5	1,4
3-6171	79,4	77,4	2
2-6172	56,4	55	1,4
1-6173	41,4	40,6	0,8
1-6174	40,5	39,7	0,8
2-6175	60,9	59,5	1,4
3-6181	79,4	77,4	2
2-6182	56,4	55	1,4
1-6183	41,4	40,6	0,8
1-6184	40,5	39,7	0,8
2-6185	60,9	59,5	1,4
3-6191	78,9	77	1,9
2-6192	55,9	54,5	1,4
1-6193	40,9	40,1	0,8
1-6194	40,1	39,3	0,8
2-6195	60,4	59	1,4
3-6201	78,9	77	1,9
2-6202	55,9	54,5	1,4
1-6203	40,9	40,1	0,8
1-6204	40,1	39,3	0,8
2-6205	60,4	59	1,4
3-6211	78,9	77	1,9
2-6212	55,9	54,5	1,4
1-6213	40,9	40,1	0,8
4-6214	105,1	103,3	1,8
3-6221	78,9	77	1,9
2-6222	55,9	54,5	1,4
1-6223	40,9	40,1	0,8
4-6224	105,1	103,3	1,8
2-711	61,3	61,3	0
1-712	40,2	40,2	0
1-713	41,2	41,2	0
2-714	52,7	52,7	0
1-715	43,8	43,9	-0,1
2-721	60,3	60,2	0,1
1-722	39,8	39,8	0
1-723	40,7	40,7	0
2-724	55,7	55,7	0
3-725	79,1	79,1	0
2-731	60,3	60,2	0,1
1-732	39,8	39,8	0

1-733	40,7	40,7	0
2-734	55,7	55,7	0
3-735	78,8	78,8	0
2-741	60,3	60,2	0,1
1-742	39,8	39,8	0
1-743	40,7	40,7	0
2-744	55,7	55,7	0
3-745	78,8	78,8	0
2-751	60,3	60,2	0,1
1-752	39,8	39,8	0
1-753	40,7	40,7	0
2-754	55,7	55,7	0
3-755	78,8	78,8	0
2-761	60,5	60,6	-0,1
1-762	40,4	40,4	0
1-763	41,2	41,2	0
2-764	56,1	56,1	0
3-765	79,1	79,1	0
2-771	60,5	60,6	-0,1
1-772	40,4	40,4	0
1-773	41,2	41,2	0
2-774	56,1	56,1	0
3-775	79,1	79,1	0
2-781	60,5	60,6	-0,1
1-782	40,4	40,4	0
1-783	41,2	41,2	0
2-784	56,1	56,1	0
3-785	79,1	79,1	0
2-791	60,5	60,6	-0,1
1-792	40,4	40,4	0
1-793	41,2	41,2	0
2-794	56,1	56,1	0
3-795	79,1	79,1	0
2-7101	60,5	60,6	-0,1
1-7102	40,4	40,4	0
1-7103	41,2	41,2	0
2-7104	56,1	56,1	0
3-7105	79,1	79,1	0
2-7111	60,5	60,6	-0,1
1-7112	40,4	40,4	0
1-7113	41,2	41,2	0
2-7114	56,1	56,1	0

3-7115	79,1	79,1	U
2-7121	60,9	60,9	0
1-7122	40,5	40,5	0
1-7123	41,4	41,4	0
2-7124	56,4	56,4	0
3-7125	79,4	79,4	0
2-7131	60,9	60,9	0
1-7132	40,5	40,5	0
1-7133	41,4	41,4	0
2-7134	56,4	56,4	0
3-7135	79,4	79,4	0
2-7141	60,9	60,9	0
1-7142	40,5	40,5	0
1-7143	41,4	41,4	0
2-7144	56,4	56,4	0
3-7145	79,4	79,4	0
2-7151	60,9	60,9	0
1-7152	40,5	40,5	0
1-7153	41,4	41,4	0
2-7154	56,4	56,4	0
3-7155	79,4	79,4	0
2-7161	60,9	60,9	0
1-7162	40,5	40,5	0
1-7163	41,4	41,4	0
2-7164	56,4	56,4	0
3-7165	79,4	79,4	0
2-7171	60,9	60,9	0
1-7172	40,5	40,5	0
1-7173	41,4	41,4	0
2-7174	56,4	56,4	0
3-7175	79,4	79,4	0
2-7181	60,9	60,9	0
1-7182	40,5	40,5	0
1-7183	41,4	41,4	0
2-7184	56,4	56,4	0
3-7185	79,4	79,4	0
2-7191	60,4	60,4	0
1-7192	40,1	40,1	0
1-7193	40,9	40,9	0
2-7194	55,9	55,9	0
3-7195	78,9	78,9	0
<del>2-7201</del>	<del>68,4</del>	<del>68,4</del>	<del>0</del>

1-7202	40,1	40,1	0
1-7203	40,9	40,9	0
2-7204	55,9	55,9	0
3-7205	78,9	78,9	0
4-7211	105,1	105,3	-0,2
1-7212	40,9	40,9	0
2-7213	55,9	55,9	0
3-7214	78,9	78,9	0
4-7221	105,1	105,3	-0,2
1-7222	40,9	40,9	0
2-7223	55,9	55,9	0
3-7224	78,9	78,9	0
1-811	43,5	43,6	-0,1
2-812	52,7	52,7	0
1-813	41,2	41,2	0
1-814	40,2	40,2	0
2-815	61,3	61,3	0
3-821	78,8	78,8	0
2-822	55,7	55,7	0
1-823	40,7	40,7	0
1-824	39,8	39,8	0
2-825	60,3	60,2	0,1
3-831	78,8	78,8	0
2-832	55,7	55,7	0
1-833	40,7	40,7	0
1-834	39,8	39,8	0
2-835	60,3	60,2	0,1
3-841	78,8	78,8	0
2-842	55,7	55,7	0
1-843	40,7	40,7	0
1-844	39,8	39,8	0
2-845	60,3	60,2	0,1
3-851	78,8	78,8	0
2-852	55,7	55,7	0
1-853	40,7	40,7	0
1-854	39,8	39,8	0
2-855	60,3	60,2	0,1
3-861	79,1	79,1	0
2-862	56,1	56,1	0
1-863	41,2	41,2	0
1-864	40,4	40,4	0
2-865	60,5	60,6	-0,1
3-871	79,1	79,1	0

2-872	56,1	56,1	0
1-873	41,2	41,2	0
1-874	40,4	40,4	0
2-875	60,5	60,6	-0,1
3-881	79,1	79,1	0
2-882	56,1	56,1	0
1-883	41,2	41,2	0
1-884	40,4	40,4	0
2-885	60,5	60,6	-0,1
3-891	79,1	79,1	0
2-892	56,1	56,1	0
1-893	41,2	41,2	0
1-894	40,4	40,4	0
2-895	60,5	60,6	-0,1
3-8101	79,1	79,1	0
2-8102	56,1	56,1	0
1-8103	41,2	41,2	0
1-8104	40,4	40,4	0
2-8105	60,5	60,6	-0,1
3-8111	79,1	79,1	0
2-8112	56,1	56,1	0
1-8113	41,2	41,2	0
1-8114	40,4	40,4	0
2-8115	60,5	60,6	-0,1
3-8121	79,4	79,3	0,1
2-8122	56,4	56,4	0
1-8123	41,4	41,4	0
1-8124	40,5	40,5	0
2-8225	60,9	60,9	0
3-8131	79,4	79,3	0,1
2-8132	56,4	56,4	0
1-8133	41,4	41,4	0
1-8134	40,5	40,5	0
2-8135	60,9	60,9	0
3-8141	79,4	79,3	0,1
2-8142	56,4	56,4	0
1-8143	41,4	41,4	0
1-8144	40,5	40,5	0
2-8145	60,9	60,9	0
3-8151	79,4	79,3	0,1
2-8152	56,4	56,4	0
1-8153	41,4	41,4	0

1-8154	40,5	40,5	0
2-8155	60,9	60,9	0
3-8161	79,4	79,3	0,1
2-8162	56,4	56,4	0
1-8163	41,4	41,4	0
1-8164	40,5	40,5	0
2-8165	60,9	60,9	0
3-8171	79,4	79,3	0,1
2-8172	56,4	56,4	0
1-8173	41,4	41,4	0
1-8174	40,5	40,5	0
2-8175	60,9	60,9	0
3-8181	79,4	79,3	0,1
2-8182	56,4	56,4	0
1-8183	41,4	41,4	0
1-8184	40,5	40,5	0
2-8185	60,9	60,9	0
3-8191	78,9	78,9	0
2-8192	55,9	55,9	0
1-8193	40,9	40,9	0
1-8194	40,1	40,1	0
2-8195	60,4	60,4	0
3-8201	78,9	78,9	0
2-8202	55,9	55,9	0
1-8203	40,9	40,9	0
1-8204	40,1	40,1	0
2-8205	60,4	60,4	0
3-8211	78,9	78,9	0
2-8212	55,9	55,9	0
1-8213	40,9	40,9	0
4-8214	105,1	105,3	-0,2
3-8221	78,9	78,9	0
2-8222	55,9	55,9	0
1-8223	40,9	40,9	0
4-8224	105,1	105,3	-0,2
Итого общая площадь жилых помещений м2	28933	28652,9	
Итого квартир:	526	526	
Итого разница м2 между декларациями:			280,1
Итого количество квартир с уменьшением			242

Итого количество квартир с уменьшением больше 1м2	130
Итого количество квартир с увеличением	19
Итого общая площадь квартир в декларации от 29.07.2019 уменьшилась на м2	282,4
Итого общая площадь квартир в декларации от 29.07.2019 увеличилась на м2	2,3

При этом общая площадь в разделе 9.3.1 проектной декларации от 16.09.2019 указана как 28 652,9 м<sup>2</sup>.

В материалах дела нет разумного объяснения, почему в проектных декларациях общая площадь жилых помещений на протяжении всего строительства осталась неизменной, но при этом сумма площадей квартир из раздела 15.2 проектной декларации изменялась.

Т.е. данные из пункта 9.3.1 не соответствуют данным из пункта 15.2.

При этом увеличение площади отдельных квартир никак не взаимосвязано с уменьшением площади остальных квартир.

На основании вышеизложенного Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России приходит к выводу, что изменение площадей отдельных квартир было искусственным, а не связано с реальным ходом строительства.

Эти факты свидетельствуют о сознательной манипуляции Ответчиком с данным проектных деклараций.

**3.5.** Изучив материалы дела и заслушав доводы заявителей, Комиссия приходит к выводу, что изменения площади квартиры затронули лишь те квартиры, которые не были «в резерве» (проданы, забронированы) и так называемые «видовые» квартиры.

Комиссия проанализировала интервью<sup>3</sup> директора департамента маркетинга и продаж ЗАО «Балтийская жемчужина» Аси Левневой. Она, в частности,

заявляет, что наиболее привлекательные с коммерческой точки зрения квартиры ЗАО «Балтийская жемчужина» продаёт ближе к концу строительства («можем себе позволить один корпус оставить "на сладкое"», «В 2019 году выпущены в продажу два ЖК комфорт-класса: "Жемчужный каскад" (две очереди, в первой продано около 30% квартир, вторую запустили в продажу 15 февраля 2019 года)»).

При этом комиссия учитывает, что после 29 мая 2020 года у ЗАО «Балтийская жемчужина» были технические планы этажей, выполненные ГБУ «ГУИОН». Эти планы в целом по площадям квартир близки к проектной документации.

ЗАО «Балтийская жемчужина», если бы оно действовало разумно, добросовестно и осмотрительно, сравнило бы эти данные с данным проектной декларации и проектной документации. После этого несоответствие стало бы очевидным.

Между тем ЗАО «Балтийская жемчужина» ничего не предприняло.

Также Комиссия изучила рекламные буклеты ЗАО «Балтийская жемчужина». В этих буклетах площадь квартир приближена к проектной документации, но не к проектным декларациям после июля 2019 года.

На строительных планах имеются оси (вертикальные обозначены цифрами, горизонтальные — буквами).

Комиссия изучила планы этажей, которые представлены в материалы дела. В планах этажей, которые представил Застройщик, расстояние между этими осями равно расстоянию, которое указано в планах, представленных остальными лицами.

3.6. Комиссия приходит к выводу, что с июля 2019 года ЗАО «Балтийская жемчужина» вносило в проектные декларации и договоры долевого участия в строительстве заведомо недостоверные сведения.

#### **4. Анализ доводов сторон по делу до принятия заключения об обстоятельствах дела**

**4.1.** Позиция Заявителя изложена в заявлении от 27.08.21 вх. № 27360/21, от 01.09.21 27788/21, а также в пояснениях к заявлению от 20.01.23 вх. № 1531/23, от 22.02.23 вх. № 4402-ЭП/23, от 27.02.23 вх. № 4601-ЭП/23, от 29.03.23 вх. № 7139-ЭП/23, от 16.05.23 вх. № 11996-ЭП/23, от 07.07.23 вх. № 17276-ЭП/23, от 07.07.23 вх. № 17277-ЭП/23.

Доводы Заявителя сводятся к следующему.

«Между Заявителями и Застройщиком заключены договоры участия в долевом строительстве (далее-Договоры) . Договором предусмотрены обязательства Застройщика передать участнику долевого строительства объект долевого строительства в соответствии с требованиями проектной документацией (п.5.1. Договора). При этом, пунктом 1.3. Договора указано, что характеристики квартиры и план квартиры указываются в приложениях № 1 (характеристики) и 2 (план этажа) к Договору так же исходя из проектной документации.

Постановлением №1 от 12.10.21 Комитета по строительству Правительства СПб установлено расхождение данных относительно Общей площади квартир заявителей, содержащихся в строительном проекте, декларации и договоре, а именно: в строительной документации (проект) -площадь указана больше; а в строительной декларации на момент заключения Договора и Договоре - меньше. Таким образом, сведения о площади квартиры в Приложении № 1 к Договору и сам план квартиры в Приложении № 2 к Договору, содержащий изображение расположение стен, перегородок и их осевых линий и площади комнат квартиры являются НЕДОСТОВЕРНЫМИ, о чем застройщик ЗНАЛ, но НЕ сообщал участникам долевого строительства в момент рекламирования квартир жилого комплекса и в момент заключения Договоров участия в долевом строительстве.

Заявители на момент выбора квартиры и заключения Договора не знали и не могли знать о неправомерном поведении Застройщика в виде сообщения недостоверных сведений о площади квартиры , которое повлечет для заявителей причинение убытков в виде необоснованной доплаты , а значит полагали, что сведения в Приложениях №№ 1 и 2 к Договору достоверны относительно проектной документации , а цена Договора рассчитана исходя характеристик, соответствующих проектной документации.

То есть, НЕ в связи со строительной погрешностью, а путем сообщения недостоверных данных (не соответствующих проекту) о площадях в договоре, застройщик фиктивно уменьшал площадь квартиры в декларации и договоре. Таким образом увеличивалась разница площадей указанных в договоре и в результате кадастровых замеров. Таким образом полученную разницу Застройщик называл строительной погрешностью. Согласно п.4.5. Договора, если в результате строительной погрешности разница площадей станет больше 1 кв.м.,

заявитель должен будет оплатить всю разницу. В противном случае Застройщик сообщал о намерении расторгнуть договор в односторонним порядке, о взыскании пени и сопутствующих расходов.

В приложениях к настоящему отзыву представлены расчеты образования разницы площадей при сравнении их исходя из строительной документации и исходя из декларации, содержащей недостоверные данные о площадях. Кроме того, прилагаем выдержки из

строительного проекта, с указанием площадей квартир. Строительный проект удалось получить в рамках исковых производств в суде общей юрисдикции.

Кроме того, Застройщик, располагая достоверными данными о площадях квартир (на основании обмеров ГУП «ГУИОН»), намеренно ввел в заблуждение потребителей, сообщая как до, так и при заключении Договоров необоснованно позитивную информацию о свойствах, цене и условиях приобретения реализуемых им квартир (занижение площади квартиры, а так же по информации от Застройщика и цены), не соответствующую действительности, что повлияло на выбор Заявителей в пользу данного Застройщика и не позволило им осуществить свободный и осознанный выбор среди объектов аналогичного потребительского назначения, реализуемых в данной локации иными конкурирующими хозяйствующими субъектами. Формальное уменьшение площади квартир не было связано с обстоятельствами, указанными в п.4.5. Договора («неизбежной строительной погрешностью и допустимыми по правилам СНиП отклонениями фактического расположения стен и перегородок от осевых линий по проекту»), иначе это было бы отразилось не только на фактической площади квартир (они бы уменьшились), но и потребовало бы изменений в проектно-строительной документации (чего не было сделано застройщиком).

Застройщик заведомо осознавал, что после вступления в силу Договора, Заявитель окажется в наиболее невыгодном для него положении и понесет негативные последствия:

- увеличение площади влечет возникновения обязательства по доплате (п.4.5. Договора);

- в случае неуплаты Участником долевого строительства указанных средств в назначенный срок, Застройщик вправе расторгнуть (отказаться от исполнения в одностороннем внесудебном порядке) настоящий Договор в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации (п.п.7.1., 7.2. Договоров)

- расторжение договора в одностороннем внесудебном порядке по инициативе заявителя без вины застройщика договором не предусмотрено (п.7.7. Договора);
- потребуются судебное установление факта вины застройщика, что повлечет для заявителя большие временные затраты и судебные расходы;

-заявитель в случае расторжения договора обязан будет компенсировать застройщику понесенные им в связи с исполнением договора затраты (п.7.9, договора);

- расторжение договора не может привести к полному восстановлению прав заявителя, а повлечет лишь ущерб;

- вероятность подобрать жилье по аналогичной цене и характеристикам мала в связи с удорожанием уровня жизни с момента заключения договора;

- заявителю потребуется брать на себя очередные финансовые обязательства перед банком на менее выгодных условиях (под больший процент), чем если бы сумма доплаты была включена в ипотечное обязательство при покупке квартиры.

Признаки нарушения пунктов 1, 2, 4 ст. 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 N 135-ФЗ "О защите конкуренции" в отношении конкурентов:

В силу п. 4 ст. 4 ФЗ-135 «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. В соответствии с п. 7 ст. 4 ФЗ-135, 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 товара на соответствующем товарном рынке.

Согласно п. 5 ст. 4 ФЗ-135, 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.

Застройщик осуществляет деятельность по строительству жилых и нежилых зданий, что подтверждается представленными документами: Проектной декларацией № 78-000825 (приложена к жалобе); разрешениями на ввод объектов в эксплуатацию № 78-08-70-2020 от 03.12.2020 и № 78-08-74-2020 от 03.12.2020 (приложены к жалобе), а также договорами долевого участия (далее- Договоры, приложены к жалобе).

Застройщик, в нарушение ст. 14.2 ФЗ, размещая в открытых общедоступных источниках, а так же фиксируя в Договорах с Заявителями недостоверную информацию о качестве и потребительских свойствах жилья, предлагаемого к продаже в ЖК «Жемчужный каскад», о возможности его приобретения на определенных условиях, о фактическом размере спроса на такое жилье, об условиях, на которых жилые квартиры предлагаются к продаже, в частности цены такого жилья, причинил конкурентам негативные последствия,:

- исключил доступ неопределённого круга потребителей (заявителей в первую очередь) и иных конкурентов к конкурентно значимым ресурсам Застройщика;

- не обеспечил предусмотренную законодательством РФ степень информированности потенциальных покупателей на получение права в отношении жилья, реализуемого упомянутыми застройщиками;

- причинил указанным конкурентам негативные последствия в виде оттока потенциальных покупателей и неполученной прибыли.

Таким образом, в действиях Застройщика содержатся все необходимые признаки квалификации нарушения по пунктам 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции, выразившегося во введении в заблуждение в отношении площадей квартир, а также их стоимости и условий приобретения».

**4.2.** Позиция ЗАО «Балтийская жемчужина» изложена ответе от 26.01.23 вх. № 2018/23, от 22.02.23 вх. № 4508/23, от 07.04.23 вх. № 8488-ЭП/23, от 13.04.23 вх. № 9218-ЭП/23, от 05.05.23 вх. № 11180-ЭП/23, от 21.06.23 вх. № 15560-ЭП/23, от 18.07.23 вх. № 18342-ЭП/23.

Доводы Ответчика сводятся к следующему.

Ответчик считает, что участники долевого строительства не могли быть введены в заблуждение, поскольку условиями договора прописаны обстоятельства, при которых возможно изменение площади квартир и ее стоимости соответственно.

Между тем, как уже отмечено ранее принцип свободы договора необходимо рассматривать в его взаимосвязи с принципом добросовестности.

Согласно пункту 1 статьи 10 Гражданского кодекса 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). Не допускается использование гражданских прав в целях ограничения конкуренции, а также злоупотребление доминирующим положением на рынке.

Управление отмечает, что принцип свободы договора не может быть применён в случае, когда реальные намерения и ожидания при заключении договора были искажены. Например, как в данном случае, вследствие кабальной сделки и введения в заблуждение потенциальных покупателей.

Окончательные замеры квартиры становятся известны после проведения кадастровых работ. Из материалов, представленных в рамках рассмотрения заявления следует, что на момент заключения договоров долевого строительства Застройщик знал, что площадь квартиры отличается. Управление считает, что данный пункт договора фактически обязывает участника долевого строительства в любом случае оплатить дополнительные метры квартиры либо потерпеть значительные убытки.

Ответчик также считает, что антимонопольный орган вышел за пределы своих полномочий, поскольку совершенное правонарушение, по его мнению, относится к нарушению отраслевого законодательства, в данном случае законодательства о долевом строительстве (214-ФЗ), а не антимонопольного законодательства, при этом в качестве доказательств приводит нормы, касающиеся исключительно 214-ФЗ.

При этом одновременная совокупность данных фактов не может быть истиной, поскольку содержит взаимоисключающие факты.

При этом в рамках настоящего дела, а также при выдаче

предупреждения не оценивалось соответствие деятельности ЗАО «Балтийская жемчужина» нормам законодательства об участии в долевом строительстве. Действия Застройщика оценивались с точки зрения нарушений положения Закона о защите конкуренции.

Застройщик также отмечает, что причиной указания некорректных данных в части площадей строящихся домов и неверное измерение проектных деклараций стала техническая ошибка.

Однако, Застройщик является профессиональным участником рынка и при осуществлении своих гражданских прав должен действовать разумно и осмотрительно.

На основании вышеизложенного, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России считает, что действия Ответчика охватываются диспозицией статьи 14.2 Закона о защите конкуренции.

## **5. Анализ позиций сторон после принятия заключения об обстоятельствах дела**

Заявители согласились с доводами Комиссии, изложенными в заключении об обстоятельствах дела от 31.08.23 исх. № 78/21345/23 (далее также — Заключение).

Позиция Заявителей на Заключение изложена в письмах от 27.09.23 вх. № 24623-ЭП/23, от 22.09.23 вх. № 24196-ЭП/23, от 05.10.23 вх. № 25266-ЭП/23, от 09.10.23 вх. № 25496-ЭП/23, от 10.10.23 вх. № 25628-ЭП/23.

Письмом от 11.10.23 вх. № 25800-ЭП/23 ЗАО «Балтийская жемчужина» направило возражения на принятое Заключение. По мнению Ответчика произошедший сбой и техническая ошибка не свидетельствует об умышленном искажении данных.

ЗАО «Балтийская жемчужина» ссылается на заключение специалистов № 023/2021. Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России отклоняет это заключение на основании следующего.

У специалистов нет специальных познаний в исследуемой области (функционирования систем связи и информационных систем).

Представленные им документы позволяют ответить на поставленные вопросы. Также использованы документы, не переданные экспертам Застройщиком.

Выводы экспертов носят умозрительный и вероятностный характер. При этом реальный механизм передачи информации не исследуется.

## **6. Выводы о наличии оснований для выдачи предписания по делу**

**6.1.** Комиссия считает, что ЗАО «Балтийская жемчужина» продолжает вводить в заблуждение лиц, которые при покупке квартиры ориентировались на информацию, содержащуюся в проектной декларации.

Вместе с тем Комиссия считает возможным не выдавать ЗАО «Балтийская жемчужина» предписание о прекращении недобросовестной конкуренции в части опубликования достоверной информации. Поскольку информация о недобросовестных действиях Ответчика уже размещена в средствах массовой информации.

**6.2.** Вместе с тем Комиссия на основании подпункта «г» пункта 2 части 1 статьи 23, части 3 статьи 51 Закона о защите конкуренции считает нужным выдать ЗАО «Балтийская жемчужина» предписание о перечислении в федеральный бюджет дохода, полученного вследствие нарушения антимонопольного законодательства: недобросовестной конкуренции в форме введения в заблуждение.

Этот доход Комиссия определили как:

- а) размер доплаты по дополнительному соглашению: ЗАО «Балтийская жемчужина» утаила от участников долевого строительства информацию о том, что им придётся доплатить,
- б) из этой суммы Комиссия вычла сумму денежных средств лиц, которые отказались оплачивать дополнительное соглашение.

Комиссия учитывает, что ЗАО «Балтийская жемчужина» вправе устанавливать цены за м<sup>2</sup> по своему усмотрению, цены себе в убыток оно не устанавливало. Этот доход получен вследствие обмана, следовательно он получен недобросовестно.

Согласно положению части 3 статьи 51 Закона о защите конкуренции лицо, чьи действия (бездействие) в установленном данным Федеральным законом порядке признаны монополистической деятельностью или недобросовестной конкуренцией и являются недопустимыми в

соответствии с антимонопольным законодательством, по предписанию антимонопольного органа обязано перечислить в федеральный бюджет доход, полученный от таких действий (бездействия).

В соответствии с правовой позицией, выраженной в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 24 июня 2009 года № 11-П, при наложении обременения в виде взыскания в федеральный бюджет дохода, полученного в связи с нарушением антимонопольного законодательства, надлежит учитывать принципы равенства и справедливости и вытекающие из них критерии пропорциональности и соразмерности вводимых мер конституционно значимым целям. Эта правовая позиция носит общий характер и высказывалась им ранее применительно и к мерам публично-правовой ответственности, и к гражданско-правовым санкциям, имеющим наряду с компенсационными штрафные свойства.

Не исключается возложение на нарушителя законодательства о защите конкуренции при определенных исключаяющих иной подход обстоятельствах (в частности, если в результате недобросовестной конкуренции причинен значительный, явный и прямой ущерб хозяйствующим субъектам - конкурентам или соответствующее деяние носило грубый характер) обязанности перечислить в федеральный бюджет в качестве «дохода, полученного от монополистической деятельности или недобросовестной конкуренции» все полученное от совершения такого деяния.

Данная мера влияния действий ответчика на состояние конкуренции на товарном рынке, является справедливой и направлена на то, чтобы лишить его тех преимуществ, которые ЗАО «Балтийская жемчужина» извлекло от недобросовестной конкуренции.

## **7. Выводы Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России по результатам рассмотрения дела**

Изучив материалы дела, заслушав доводы сторон, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России приходит к выводу, что ЗАО «Балтийская жемчужина» совершило действия, которые содержат все признаки (характеристики) акта недобросовестной конкуренции.

В этой связи комиссия усматривает в действиях ЗАО «Балтийская жемчужина» нарушение статьи 14.2 Закона о защите конкуренции. Данное нарушение выразилось во введении неопределенного круга лиц в заблуждение (в том числе потенциальных участников долевого строительства) путём размещения в проектных декларациях ЖК

«Жемчужный каскад» и информационных материалах заведомо недостоверной информации о площадях квартир: с целью привлечения потребителей была указана меньшая площадь квартир, чем она была на самом деле.

Комиссия не усматривает оснований для того, что признать добросовестным поведение Ответчика.

Таким образом, оценив в совокупности все имеющиеся в деле доказательства и обстоятельства, установленные в ходе рассмотрения дела, Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России усматривает действиях ЗАО «Балтийская жемчужина» нарушение статьи 14.2 Закона о защите конкуренции.

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, статьей 48, частью 1 статьи 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать в действиях ЗАО «Балтийская жемчужина» (ОГРН 1057810143918, ИНН 7801377058, 198206, Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д. 47, лит. А, зарегистрировано в качестве юридического лица 22.03.2005) нарушение статьи 14<sup>2</sup> Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции». Данное нарушение выразилось во введении неопределенного круга лиц в заблуждение (в том числе потенциальных участников долевого строительства) путём размещения в проектных декларациях ЖК «Жемчужный каскад» и информационных материалах заведомо недостоверной информации о площадях квартир: с целью привлечения потребителей была указана меньшая площадь квартир, чем она была на самом деле.
2. На основании подпункта «г» пункта 2 части 1 статьи 23, части 3 статьи 51 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» выдать ЗАО «Балтийская жемчужина» (ОГРН 1057810143918, ИНН 7801377058, 198206, Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д. 47, лит. А) предписание о перечислении в федеральный бюджет дохода, полученного вследствие нарушения антимонопольного законодательства: недобросовестной конкуренции в форме введения в заблуждение. Данный доход составил 52 275 859 рублей 30 копеек.

Заместитель руководителя М.Ф. Н<...>

Члены Комиссии: П.С. В<...>

О.А. Б<...>

*Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.*

1 Утвержден приказом ФАС России о 28 апреля 2010 года № 220.

2 Дата размещения первой проектной декларации.

3 См. старницу <https://www.kommersant.ru/doc/3944744>.