

РЕШЕНИЕ
ПО ДЕЛУ № 08-21/29-17
о нарушении антимонопольного законодательства

14 февраля 2018г.

г. Москва

Резолютивная часть решения оглашена 14 февраля 2018 г.
В полном объеме решение изготовлено 26 февраля 2018 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее - Комиссия) по рассмотрению дела о нарушении антимонопольного законодательства № 08-21/29-17 в составе:

Председатель Комиссии

Стрельников Д.Ю. – заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее - Управление).

Члены Комиссии:

Горбанева В.В. – начальник отдела контроля за рекламной деятельностью Управления,

Горева Д.А. – ведущий специалист-эксперт отдела контроля за рекламной деятельностью Управления,

рассмотрев дело № 08-21/29-17 по признакам нарушения ООО «Даверна» пунктов 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), с участием представителей: от ООО «Даверна» - <....> по доверенности от 17.07.2017, при участии <....>, руководствуясь статьей 49 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

Дело № 08-21/29-17 возбуждено на основании заявления физических лиц <....> действия ООО «Даверна» по введению в заблуждение в отношении площадей квартир, их стоимости, а также условий приобретения в многоквартирных домах в Жилом комплексе «Битцевские холмы», расположенном по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Школьная.

Постановлением Администрации Ленинского муниципального района от 26.05.2016 № 1781 жилому дому № 1-1 Жилого комплекса «Битцевские холмы» присвоен адрес: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, город Видное, улица Олимпийская, дом 1 корпус 1.

Постановлением Администрации Ленинского муниципального района от 26.05.2016 № 1782 жилому дому № 1-2 Жилого комплекса «Битцевские холмы» присвоен адрес: Московская область, Ленинский район, городское поселение Видное, город Видное, улица Олимпийская, дом 1 корпус 2.

На основании поступивших в материалы дела ходатайств, в качестве заинтересованных лиц к делу привлечены следующие физические лица: <....>.

Согласно обращениям заявителей и заинтересованных лиц, общая площадь квартир Заявителей при сдаче многоквартирных домов в эксплуатацию увеличилась от 2 до 7,85 кв. м. по сравнению с площадью, заявленной на этапе строительства, что существенно повлияло на стоимость квартир.

В соответствии с позицией Заявителей, действия Застройщика являются актом недобросовестной конкуренции, поскольку выбор квартиры между многочисленными застройщиками осуществлялся в том числе по критерию цены квартиры.

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции, конкуренцией является соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно пункту 5 статьи 4 Закона о защите конкуренции, под хозяйствующим субъектом понимается коммерческая организация, некоммерческая организация, осуществляющая деятельность, приносящую ей доход, индивидуальный предприниматель, иное физическое лицо, не зарегистрированное в качестве индивидуального предпринимателя, но осуществляющее профессиональную деятельность, приносящую доход, в соответствии с федеральными законами на основании государственной регистрации и (или) лицензии, а также в силу членства в саморегулируемой организации.

Пунктом 4 статьи 4 Закона о защите конкуренции установлено, что товарным рынком является сфера обращения товара (в том числе товара

иностранного производства), который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров (далее - определенный товар), в границах которой (в том числе географических) исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Комиссией установлено, что ООО «Даверна» (место нахождения: 142703, Московская область, Ленинский район, город Видное, ул. Школьная, д. 79-А, помещение 10) включено в Единый государственный реестр юридических лиц 27.03.2008 за основным государственным регистрационным номером 1087746425964, ИНН 7722643934, КПП 500301001.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, основным видом деятельности ООО «Даверна» является деятельность по строительству жилых и нежилых зданий, идентифицированная кодом 41.2 ОКВЭД. Осуществление указанного вида деятельности также подтверждается представленными документами:

1. Проектными декларациями ООО «Даверна» по строительству объекта недвижимого имущества – многоэтажного жилого дома № 1-1 по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Школьная;
2. Разрешением на строительство № RU50503000-094/14-р/с от 07.08.2014, выданным Администрацией Ленинского муниципального района Московской области;
3. Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-11-4816-2015 от 28.04.2016, выданным Министерством строительного комплекса Московской области;
4. Проектными декларациями ООО «Даверна» по строительству объекта недвижимого имущества – многоэтажного жилого дома № 1-2 по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Школьная;
5. Разрешением на строительство № RU50503000-024/14-р/с от 11.03.2014, выданным Администрацией Ленинского муниципального района Московской области;
6. Постановлением Администрации Ленинского муниципального района Московской области № 1230 от 05.08.2014 «О внесении изменений в разрешение на строительство № RU50503000-024/14-р/с от 11.03.2014г.»;
7. Разрешением на ввод в эксплуатацию № RU50-11-4817-2015 от 28.04.2016, выданным Министерством строительного комплекса Московской области;
8. Положительными заключениями государственной экспертизы № 50-1-4-1282-13 от 20.09.2013 и № 50-1-2-0449-14 от 24.04.2014, выданными Государственным автономным учреждением Московской области «Московская областная государственная экспертиза»;
9. Договорами участия в долевом строительстве, заключенными между Заявителями и ООО «Даверна».

Согласно поступившим в Управление обращениям, выбор квартир осуществлялся Заявителями между проектами застройщиков ООО «Даверна», Группа компаний «МИЦ», ООО «Самолет Девелопмент», АО «Первая ипотечная компания – Регион», что подтверждается перепиской Заявителей с указанными компаниями по вопросу приобретения квартир.

Учитывая изложенное, ООО «Даверна» осуществляет конкурентную деятельность на рынке по строительству жилых и нежилых зданий.

Согласно пункту 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции, 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 являются недобросовестной конкуренцией.

В соответствии с пунктами 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции, не допускается недобросовестная конкуренция путем введения в заблуждение в отношении количества товара, предлагаемого к продаже, наличия такого товара на рынке, возможности его приобретения на определенных условиях, фактического размера спроса на такой товар, а также в отношении условий, на которых товар предлагается к продаже, в частности цены такого товара.

Из обращений и представленных документов следует, что жилой комплекс «Битцевские холмы» состоит из двух многоэтажных жилых домов № 1-1 (корпус А) и № 1-2 (корпус Б).

Согласно проектной декларации многоэтажный жилой дом № 1-1 (корпус А) по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Школьная (далее – Жилой дом № 1-1) состоит из 440 квартир разной планировки, административных и иных нежилых помещений для размещения, общая площадь Жилого дома № 1-1 составляет 32 758,7 кв.м.

В соответствии с проектной декларацией, Жилой дом № 1-1 – 5-12-17 этажный, 5-ти секционный, состоящий из двойных или одинарных тамбуров, вестибюля с лифтовым холлом, кладовой уборочного инвентаря, помещения консьержа с санузлом, колясочной, 1-2-3-комнатных квартир, а также квартир с жилой и кухонной зонами и санузлом. Общая площадь квартир Жилого дома № 1-1 составляет 21 086,60 кв.м.

В разрешении на ввод в эксплуатацию № RU50-11-4816-2015 от 28.04.2016, выданным Министерством строительного комплекса Московской области, в графе «общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) указано: по проекту – 21 089,60 кв.м., фактическая – 21 102,9 кв.м.; общая площадь здания по проекту – 32 785,70 кв.м., фактическая – 31 987,4 кв.м.

Согласно проектной декларации, многоэтажный жилой дом № 1-2 (корпус Б) по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Школьная (далее – Жилой дом № 1-2) состоит из 612 квартир разной

планировки, административных и иных нежилых помещений для размещения, общая площадь Жилого дома № 1-2 составляет 38 468,4кв.м. (с учетом понижающих коэффициентов).

В соответствии с проектной декларацией Жилой дом № 1-2 – 5-6-12-17 этажный, 6-ти секционный, состоящий из двойных или одинарных тамбуров, вестибюля с лифтовым холлом, кладовой уборочного инвентаря, помещения консьержа с санузлом, колясочной, 1-2-3-комнатных квартир, а также квартир с жилой и кухонной зонами и санузлом. Общая площадь квартир Жилого дома № 1-2 составляет 28 176,4кв.м. (с учетом понижающих коэффициентов).

В разрешении на ввод в эксплуатацию № RU50-11-4817-2015 от 28.04.2016, выданным Министерством строительного комплекса Московской области, в графе «общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)» указано: по проекту – 27 031,2кв.м., фактическая – 27 046,2кв.м.; общая площадь здания по проекту – 41 850,7кв.м., фактическая – 41 354,5кв.м.

Получив разрешения на ввод объектов в эксплуатацию, ООО «Даверна» в адрес Заявителей направило уведомления о проведенных обмерах БТИ и необходимости проведения взаиморасчетов с участниками долевого строительства в связи с увеличением площадей квартир.

Согласно обращениям Заявителей, площади квартир участников долевого строительства в Жилых домах № 1-1 и № 1-2 увеличились на 2 – 7,85 кв. м.

Изучив материалы дела, Комиссией установлено, что ряд граждан, в частности заявители и заинтересованные лица по настоящему делу, ознакомившись с размещенной на сайте в сети Интернет по адресу <http://www.bhdom.ru>, в рекламных буклетах информацией о квартирах, в том числе об их площадях и стоимости в строящемся Жилом комплексе «Битцевские холмы», информацией, предоставленной при заключении договоров участия в долевом строительстве, приняли решение о приобретении жилья в названном жилом комплексе.

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

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Закона об участии в долевом строительстве, застройщиком является юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Закон о содействии развитию жилищного строительства), подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования

земельный участок и привлекающие денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Согласно части 1 статьи 3 Закона об участии в долевом строительстве, застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Законом о содействии развитию жилищного строительства либо подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

Таким образом, для осуществления возможности привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости ООО «Даверна» необходимо обладать правом на земельный участок, получить разрешение на строительство и опубликовать, разместить и (или) представить проектную декларацию.

В соответствии с представленными ООО «Даверна» в материалы дела документами и сведениями, в том числе проектной декларацией, Общество осуществляет строительство многоквартирного жилого дома № 1-1 на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности, кадастровый номер 50:21:0010217:4347, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажное строительство с объектами инфраструктуры и культурного наследия, площадью 11 210 кв.м., расположенном по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Школьная; многоквартирного жилого дома № 1-2 – на земельном участке, принадлежащем ему на праве собственности, кадастровый номер 50:21:0010217:4345, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоэтажное строительство с объектами инфраструктуры и культурного наследия, площадью 10 099 кв.м., расположенном по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Школьная.

Согласно части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, за

исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 указанной статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с указанным Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных указанным Кодексом.

ООО «Даверна» были оформлены разрешения на строительство по рассматриваемому адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Школьная, выданные Администрацией Ленинского муниципального района Московской области, № RU50503000-094/14-п/с от 07.08.2014 на Жилой дом № 1-1 и № RU50503000-024/14-п/с от 14.03.2014 на Жилой дом № 1-2. Постановлением Администрации Ленинского муниципального района Московской области № 1230 от 05.08.2014 внесены изменения в разрешение на строительство № RU50503000-024/14-п/с от 11.03.2014г. в части размеров общей площади жилого дома и общей площади квартир.

В соответствии с частью 1 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3 и 3.1 указанной статьи. Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в соответствии с указанной статьей в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий,

выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

По запросу Управления, Главным управлением Государственного строительного надзора Московской области письмом от 30.10.2017 № 07Исх-2931/03-01 были предоставлены Положительные заключения, выданные Государственным автономным учреждением Московской области «Московская областная государственная экспертиза», от 20.09.2013 и от 24.04.2014, согласно которым проектная документация и результаты инженерных изысканий по объекту капитального строительства «Два многоэтажных дома № 1-1 и № 1-2 со встроенными помещениями административного назначения по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Школьная, д. 79а» соответствуют требованиям технических регламентов и требованиям к содержанию разделов проектной документации.

В соответствии с частью 2 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве, после получения разрешения на строительство и до заключения первого договора долевого участия в строительстве застройщиком в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации направляется проектная декларация.

Согласно части 2 статьи 3.1 Закона об участии в долевом строительстве, проектная декларация в электронном виде также должна быть размещена на официальном сайте застройщика в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением средств участников долевого строительства.

Данные требования действующего законодательства выполнены Застройщиком в полном объеме, что подтверждается представленными в материалы дела документами и документами, размещенными на официальном сайте строящегося жилого комплекса «Битцевские холмы» в сети Интернет по адресу: <http://www.bhdom.ru>.

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

Согласно части 3 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве, договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

При приобретении квартир в жилых домах № 1-1 и № 1-2 между

ООО «Даверна» и заявителями/заинтересованными лицами заключались Договоры участия в долевом строительстве, форма которого является типовой.

В соответствии с пунктом 1.1. Договора участия в долевом строительстве, Застройщик обязался в предусмотренный договором срок с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать участнику в собственность объект долевого строительства, а участник обязался принять долевое участие в строительстве жилого дома, уплатить обусловленную договором цену за объект долевого строительства и принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Разделом 4 Договора участия в долевом строительстве определена цена договора и порядок расчетов. Так, в соответствии с пунктом 4.5. Договора участия в долевом строительстве в редакции 2014 года, пунктом 4.4 Договора участия в долевом строительстве в редакции 2015-2016 годов, цена договора может измениться по письменному требованию любой из сторон договора на основании данных обмеров объекта долевого строительства, произведенных кадастровым инженером, имеющим квалификационный аттестат.

Пунктом 4.5.1./4.4.1 Договора участия в долевом строительстве предусмотрено, что в случае, если фактическая площадь объекта долевого строительства окажется больше проектной площади, участник обязуется осуществить доплату за увеличение площади объекта долевого строительства из расчета стоимости 1 (одного) квадратного метра, которая определяется как цена договора поделенная на проектную площадь объекта долевого строительства.

Согласно пункту 4.5.3./4.4.3 Договора участия в долевом строительстве, стороны согласовали, что изменение размера проектной площади объекта долевого строительства до 10 (десяти) квадратных метров не является существенным.

Так, между ООО «Даверна» и <...> был заключен Договор об участии в долевом строительстве № 4-1-1-1-199/2016БХ от 20.01.2016. Объектом участия по данному договору являлась однокомнатная квартира № 199 в Жилом доме № 1-1, секция 1 этаж 16. Проектная площадь данной квартиры согласно Приложению к Договору № 1 составила 46,3 кв.м., схема планировки с указанием размеров каждого помещения в квартире в отдельности и ее общей площади обозначена в пункте 3.1. Приложения. Планировка и размер объекта, указанные в Договоре полностью соответствуют планировке и размеру этого же объекта, указанного в Проектной документации. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию независимым учреждением ООО «БИОН» произведены замеры квартиры № 199 и составлено техническое описание, согласно которому планировка жилого помещения соответствует в полном объеме проектной планировке, общая площадь объекта увеличилась на 5,7 кв.м. и составила 52,0 кв.м.

Между ООО «Даверна» и <...> был заключен Договор об участии в долевом строительстве № 265-1-2-1-76/2014БХ от 27.11.2014. Объектом

участия по данному договору являлась однокомнатная квартира № 76 в Жилом доме № 1-2, секция 1 этаж 6. Проектная площадь данной квартиры согласно Приложению к Договору № 1 составила 32,0 кв.м., схема планировки с указанием размеров каждого помещения в квартире в отдельности и ее общей площади обозначена в пункте 3.1. Приложения. Планировка и размер объекта, указанные в Договоре не в полной мере соответствуют планировке и размеру этого же объекта, указанного в Проектной документации. Согласно проектной документации общая площадь объекта составляет 31,9 кв.м., то есть на 0,1 кв.м. меньше указанной в Договоре. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию независимым учреждением ООО «БИОН» произведены замеры квартиры № 76 и составлено техническое описание, согласно которому планировка жилого помещения соответствует в полном объеме проектной планировке, общая площадь объекта увеличилась на 2,8 кв.м. и составила 34,8 кв.м. Стоит заметить, что при расчете окончательной цены объекта с учетом увеличения площади, разница площади рассчитывалась от общей площади объекта, указанной в Договоре, а не в проектной декларации, что говорит об отсутствии намеренного умысла в поведении Застройщика, свидетельствующего о введении участника долевого строительства в заблуждение.

Между ООО «Даверна» и <...> был заключен Договор об участии в долевом строительстве № 139-1-2-2-461/2015БХ от 08.07.2014. Объектом участия по данному договору являлась двухкомнатная квартира № 461 в Жилом доме № 1-2, секция 2 этаж 17. Проектная площадь данной квартиры согласно Приложению к Договору № 1 составила 61,7 кв.м., схема планировки с указанием размеров каждого помещения в квартире в отдельности и ее общей площади обозначена в пункте 3.1. Приложения. Размер объекта, указанный в Договоре не соответствует размеру этого же объекта, указанного в Проектной документации. Согласно Проектной документации общая площадь объекта составляет 59,7 кв.м., то есть на 2,0 кв.м. меньше указанной в Договоре. Как усматривается из Проектной документации площадь 61,7 кв.м. – это общая площадь квартиры, соседней с квартирой № 461. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию независимым учреждением ООО «БИОН» произведены замеры квартиры № 461 и составлено техническое описание, согласно которому планировка жилого помещения соответствует в полном объеме проектной планировке, общая площадь объекта составила 65,5 кв.м. Таким образом, фактическая общая площадь объекта от указанной площади в Проектной документации увеличилась на 5,8 кв.м., однако, при проведении окончательных взаиморасчетов участником оплачено увеличение площади объекта на 3,8 кв.м., то есть Застройщиком рассчитана разница между фактической площадью квартиры и площадью квартиры, указанной в договоре.

Стоит заметить, что квартиры с аналогичными характеристиками, в том числе по планировке и общей площади, были приобретены участниками долевого строительства на основании Договоров №

151-1-2-2-344/2015БХ от 18.07.2015 (квартира № 344, участник – <....>), № 214-1-2-2-357/2014БХ от 27.10.2015 (квартира № 357, участник – <....>), № 15-1-2-2-370/2014БХ от 21.06.2014 (квартира № 370, участники – <....>, <....>), № 109-1-2-2-396/2014БХ от 05.09.2014 (квартира № 396, участники – <....>, <....>). Площадь квартир, указанная в данных договорах полностью соответствует площадям этих же квартир, указанных в Проектной документации. При указанных обстоятельствах Комиссия склонна считать расхождение площадей квартиры № 461, указанных в договоре и Проектной документации, технической ошибкой. Намеренного умысла в поведении Застройщика, свидетельствующего о введении участника долевого строительства в заблуждение, Комиссия не усматривает.

Между ООО «Даверна» и <....> был заключен Договор об участии в долевом строительстве № 51-1-2-2-462/2014БХ от 04.07.2014. Объектом участия по данному договору являлась однокомнатная квартира № 462 в Жилом доме № 1-2, секция 2 этаж 17. Проектная площадь данной квартиры согласно Приложению к Договору № 1 составила 29,9 кв.м., схема планировки с указанием размеров каждого помещения в квартире в отдельности и ее общей площади обозначена в пункте 3.1. Приложения. Планировка и размер объекта, указанные в Договоре полностью соответствуют планировке и размеру этого же объекта, указанного в Проектной документации. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию независимым учреждением ООО «БИОН» произведены замеры квартиры № 462 и составлено техническое описание, согласно которому планировка жилого помещения соответствует в полном объеме проектной планировке, общая площадь объекта увеличилась на 2,3 кв.м. и составила 32,2 кв.м.

Между ООО «Даверна» и <....>, <....> (в настоящее время <....>) был заключен Договор об участии в долевом строительстве № 191-1-2-1-88/2014БХ от 24.10.2014. Объектом участия по данному договору являлась двухкомнатная квартира № 88 в Жилом доме № 1-2, секция 1 этаж 7. Проектная площадь данной квартиры согласно Приложению к Договору № 1 составила 67,65 кв.м., схема планировки с указанием размеров каждого помещения в квартире в отдельности и ее общей площади обозначена в пункте 3.1. Приложения. Планировка и размер объекта, указанные в Договоре полностью соответствуют планировке и размеру этого же объекта, указанного в Проектной документации. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию независимым учреждением ООО «БИОН» произведены замеры квартиры № 88 и составлено техническое описание, согласно которому планировка жилого помещения соответствует в полном объеме проектной планировке, общая площадь объекта увеличилась на 7,85 кв.м. и составила 75,5 кв.м.

Между ООО «Даверна» и <....> (в настоящее время <....>) был заключен Договор об участии в долевом строительстве № 126-1-2-1-192/2015БХ от 19.05.2015. Объектом участия по данному договору являлась двухкомнатная квартира № 192 в Жилом доме № 1-2, секция 1 этаж 14. Проектная площадь

данной квартиры согласно Приложению к Договору № 1 составила 61,7 кв.м., схема планировки с указанием размеров каждого помещения в квартире в отдельности и ее общей площади обозначена в пункте 3.1. Приложения. Планировка и размер объекта, указанные в Договоре полностью соответствуют планировке и размеру этого же объекта, указанного в Проектной документации. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию независимым учреждением ООО «БИОН» произведены замеры квартиры № 192 и составлено техническое описание, согласно которому планировка жилого помещения соответствует в полном объеме проектной планировке, общая площадь объекта увеличилась на 4,2 кв.м. и составила 65,9 кв.м.

Между ООО «Даверна» и <....> в лице <....> был заключен Договор об участии в долевом строительстве № 54-1-2-1-30/2014БХ от 08.07.2014. Права требования по указанному Договору перешли в полном объеме от <....> к <....> в соответствии с Договором уступки прав требования (цессии) от 01.12.2015. Объектом участия по данному договору являлась однокомнатная квартира № 30 в Жилом доме № 1-2, секция 1 этаж 3. Проектная площадь данной квартиры согласно Приложению к Договору № 1 составила 42,1 кв.м., схема планировки с указанием размеров каждого помещения в квартире в отдельности и ее общей площади обозначена в пункте 3.1. Приложения. Планировка и размер объекта, указанные в Договоре полностью соответствуют планировке и размеру этого же объекта, указанного в Проектной документации. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию независимым учреждением ООО «БИОН» произведены замеры квартиры № 30 и составлено техническое описание, согласно которому планировка жилого помещения соответствует в полном объеме проектной планировке, общая площадь объекта увеличилась на 3,3 кв.м. и составила 45,4 кв.м.

Между ООО «Даверна» и <....> был заключен Договор об участии в долевом строительстве № 50-1-2-1-103/2016БХ от 04.07.2014. Объектом участия по данному договору являлась однокомнатная квартира № 103 в Жилом доме № 1-2, секция 1 этаж 8. Проектная площадь данной квартиры согласно Приложению к Договору № 1 составила 37,0 кв.м., схема планировки с указанием размеров каждого помещения в квартире в отдельности и ее общей площади обозначена в пункте 3.1. Приложения. Планировка и размер объекта, указанные в Договоре полностью соответствуют планировке и размеру этого же объекта, указанного в Проектной документации. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию независимым учреждением ООО «БИОН» произведены замеры квартиры № 103 и составлено техническое описание, согласно которому планировка жилого помещения соответствует в полном объеме проектной планировке, общая площадь объекта увеличилась на 2,0 кв.м. и составила 39,0 кв.м.

Между ООО «Даверна» и <....> был заключен Договор об участии в

долевом строительстве № 34-1-2-1-58/2014БХ от 27.06.2014. Объектом участия по данному договору являлась однокомнатная квартира № 58 в Жилом доме № 1-2, секция 1 этаж 5. Проектная площадь данной квартиры согласно Приложению к Договору № 1 составила 31,9 кв.м., схема планировки с указанием размеров каждого помещения в квартире в отдельности и ее общей площади обозначена в пункте 3.1. Приложения. Планировка и размер объекта, указанные в Договоре полностью соответствуют планировке и размеру этого же объекта, указанного в Проектной документации. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию независимым учреждением ООО «БИОН» произведены замеры квартиры № 58 и составлено техническое описание, согласно которому планировка жилого помещения соответствует в полном объеме проектной планировке, общая площадь объекта увеличилась на 2,9 кв.м. и составила 34,8 кв.м.

Между ООО «Даверна» и <...> был заключен Договор об участии в долевом строительстве № 15-1-2-2-370/204БХ от 21.06.2014. Дополнительным соглашением от 24.08.2016 в качестве участника долевого строительства в данный договор включена <...>. Объектом участия по данному договору являлась двухкомнатная квартира № 370 в Жилом доме № 1-2, секция 2 этаж 10. Проектная площадь данной квартиры согласно Приложению к Договору № 1 составила 59,7 кв.м., схема планировки с указанием размеров каждого помещения в квартире в отдельности и ее общей площади обозначена в пункте 3.1. Приложения. Планировка и размер объекта, указанные в Договоре полностью соответствуют планировке и размеру этого же объекта, указанного в Проектной документации. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию независимым учреждением ООО «БИОН» произведены замеры квартиры № 370 и составлено техническое описание, согласно которому планировка жилого помещения соответствует в полном объеме проектной планировке, общая площадь объекта увеличилась на 6,1 кв.м. и составила 65,8 кв.м.

Между ООО «Даверна» и <...> был заключен Договор об участии в долевом строительстве № 18-1-2-2-391/2016БХ от 28.01.2016. Объектом участия по данному договору являлась однокомнатная квартира № 391 в Жилом доме № 1-2, секция 2 этаж 12. Проектная площадь данной квартиры согласно Приложению к Договору № 1 составила 51,2 кв.м., схема планировки с указанием размеров каждого помещения в квартире в отдельности и ее общей площади обозначена в пункте 3.1. Приложения. Планировка и размер объекта, указанные в Договоре полностью соответствуют планировке и размеру этого же объекта, указанного в Проектной документации. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию независимым учреждением ООО «БИОН» произведены замеры квартиры № 391 и составлено техническое описание, согласно которому планировка жилого помещения соответствует в полном объеме проектной планировке, общая площадь объекта увеличилась на

3,6 кв.м. и составила 54,8 кв.м.

Между ООО «Даверна» и <....> был заключен Договор об участии в долевом строительстве № 268-1-1-1-142/2014БХ от 29.11.2014. Объектом участия по данному договору являлась однокомнатная квартира № 142 в Жилом доме № 1-1, секция 1 этаж 12. Проектная площадь данной квартиры согласно Приложению к Договору № 1 составила 41,0кв.м., схема планировки с указанием размеров каждого помещения в квартире в отдельности и ее общей площади обозначена в пункте 3.1. Приложения. Планировка и размер объекта, указанные в Договоре полностью соответствуют планировке и размеру этого же объекта, указанного в Проектной документации. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию независимым учреждением ООО «БИОН» произведены замеры квартиры № 142 и составлено техническое описание, согласно которому планировка жилого помещения соответствует в полном объеме проектной планировке, общая площадь объекта увеличилась на 3,4 кв.м. и составила 44,4кв.м.

Между ООО «Даверна» и <....> был заключен Договор об участии в долевом строительстве № 333-1-2-5-556/2015БХ от 30.12.2015. Объектом участия по данному договору являлась однокомнатная квартира № 556 в Жилом доме № 1-2, секция 5 этаж 2. Проектная площадь данной квартиры согласно Приложению к Договору № 1 составила 36,5кв.м., схема планировки с указанием размеров каждого помещения в квартире в отдельности и ее общей площади обозначена в пункте 3.1. Приложения. Планировка и размер объекта, указанные в Договоре полностью соответствуют планировке и размеру этого же объекта, указанного в Проектной документации. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию независимым учреждением ООО «БИОН» произведены замеры квартиры № 556 и составлено техническое описание, согласно которому планировка жилого помещения соответствует в полном объеме проектной планировке, общая площадь объекта увеличилась на 1,2 кв.м. и составила 37,7кв.м.

Между ООО «Даверна» и <....> был заключен Договор об участии в долевом строительстве № 203-1-1-1-32/2015БХ от 21.09.2015. Объектом участия по данному договору являлась однокомнатная квартира № 32 в Жилом доме № 1-2, секция 1 этаж 3. Проектная площадь данной квартиры согласно Приложению к Договору № 1 составила 46,5 кв.м., схема планировки с указанием размеров каждого помещения в квартире в отдельности и ее общей площади обозначена в пункте 3.1. Приложения. Планировка и размер объекта, указанные в Договоре полностью соответствуют планировке и размеру этого же объекта, указанного в Проектной документации. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию независимым учреждением ООО «БИОН» произведены замеры квартиры № 32 и составлено техническое описание, согласно которому планировка жилого помещения соответствует в полном объеме проектной планировке, общая площадь объекта увеличилась

на

4,1 кв.м. и составила 50,6 кв.м.

Между ООО «Даверна» и <...> был заключен Договор об участии в долевом строительстве № 247-1-1-2-255/2014БХ от 15.11.2014. Объектом участия по данному договору являлась однокомнатная квартира № 255 в Жилом доме № 1-1, секция 2 этаж 8. Проектная площадь данной квартиры согласно Приложению к Договору № 1 составила 41,6 кв.м., схема планировки с указанием размеров каждого помещения в квартире в отдельности и ее общей площади обозначена в пункте 3.1. Приложения. Планировка и размер объекта, указанные в Договоре полностью соответствуют планировке и размеру этого же объекта, указанного в Проектной документации. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию независимым учреждением ООО «БИОН» произведены замеры квартиры № 255 и составлено техническое описание, согласно которому планировка жилого помещения соответствует в полном объеме проектной планировке, общая площадь объекта увеличилась на 4,1 кв.м. и составила 45,7 кв.м.

Между ООО «Даверна» и <...> был заключен Договор об участии в долевом строительстве № 221-1-1-1-212/2015БХ от 23.05.2015. Объектом участия по данному договору являлась однокомнатная квартира № 212 в Жилом доме № 1-1, секция 1 этаж 17. Проектная площадь данной квартиры согласно Приложению к Договору № 1 составила 46,3 кв.м., схема планировки с указанием размеров каждого помещения в квартире в отдельности и ее общей площади обозначена в пункте 3.1. Приложения. Планировка и размер объекта, указанные в Договоре полностью соответствуют планировке и размеру этого же объекта, указанного в Проектной документации. После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию независимым учреждением ООО «БИОН» произведены замеры квартиры № 212 и составлено техническое описание, согласно которому планировка жилого помещения соответствует в полном объеме проектной планировке, общая площадь объекта увеличилась на 6,1 кв.м. и составила 52,4 кв.м.

В соответствии с частью 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве договор должен содержать в том числе определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых)

многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения; цену договора, сроки и порядок ее уплаты.

Условия договора, предусмотренные частью 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве, должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора. Договор, заключенный в нарушение данного требования, может быть признан судом недействительным только по иску участника долевого строительства, заключившего такой договор.

Таким образом, из представленных Заявителями документов усматривается добросовестность Застройщика при заключении договоров участия в долевом строительстве, соответствие информации относительно площадей квартир, указанных в договорах, содержащейся информации о площадях тех же квартир в проектных документах, в действиях Застройщика не прослеживается закономерности совершения технических ошибок при заключении договоров, что говорит об отсутствии у Застройщика намеренного умысла на введение участников долевого строительства в заблуждение в отношении площадей квартир, их стоимости, а также условий приобретения в многоквартирных домах Жилого комплекса «Битцевские холмы».

Комиссией также исследованы Договоры участия в долевом строительстве, заключенные физическими лицами, привлеченными к участию в деле в качестве заинтересованных лиц, в том числе Договор участия в долевом строительстве № 267-1-1-2-295/2014БХ от 28.11.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 36-1-2-1-69/2016БХ от 12.02.2016, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 11-1-1-1-112/2015БХ от 22.11.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 189-1-1-1-73/2015БХ от 29.08.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 37-1-2-1-139/2015БХ от 07.02.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 41-1-2-1-189/2016БХ от 13.02.2016, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 314-1-2-1-254/2015БХ от 09.12.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 111-1-2-2-361/2014БХ от 17.09.2014, заключенный с <....>, Договор участия

в долевом строительстве № 189-1-1-1-73/2015БХ от 29.08.2015, заключенный с <....> в лице <....>, Договор участия в долевом строительстве № 149-1-2-2-427/2014БХ от 03.10.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 142-1-2-1-234/2014БХ от 26.09.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 271-1-1-1-134/2015БХ от 10.11.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 141-1-2-1-37/2014БХ от 11.10.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 93-1-2-2-295/2014БХ от 25.08.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 7-1-1-1-129/2015БХ от 22.01.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 320-1-2-2-364/2015БХ от 18.12.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 255-1-2-1-124/2014БХ от 27.11.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 95-1-2-1-104/2014БХ от 03.09.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 168-1-2-2-350/2015БХ от 08.08.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 126-1-2-1-56/2014БХ от 15.09.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 7-1-1-1-208/2016БХ от 21.01.2016, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 12-1-1-2-280/2015БХ от 27.01.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 100-1-2-2-318/2014БХ от 30.08.2014, заключенный с <....>, <....>, Договор участия в долевом строительстве № 269-1-2-2-307/2015БХ от 06.11.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 239-1-2-1-62/2015БХ от 14.10.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 247-1-1-1-53/2015БХ от 24.10.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 74-1-1-1-206/2015БХ от 22.04.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 202-1-2-1-244/2015БХ от 22.09.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 0241-1-2-1-190/2015БХ от 21.10.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 257-1-1-1-51/2014БХ от 16.11.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 0143-1-1-1-74/2015БХ от 24.06.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 228-1-1-2-257/2014БХ от 07.11.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 41-1-1-1-48/2015БХ от 27.02.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 158-1-2-1-207/2014БХ от 07.10.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 274-1-2-2-440/2014БХ от 29.11.2014, заключенный с <....>, <....> (в настоящее время Федосеенко), Договор участия в долевом строительстве № 211-1-2-1-2/2014БХ от 17.11.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 38-1-2-2-256/2014БХ от 30.06.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 281-1-2-1-28/2014БХ от 10.12.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 112-1-2-1-239/2015БХ от 19.05.2015,

заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 206-1-2-2-359/2015БХ от 28.09.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 0080-1-1-1-176/2015БХ от 10.04.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 39-1-2-1-173/2016БХ от 06.02.2016, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 06-1-2-1-154/2015БХ от 14.02.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 114-1-2-1-166/2014БХ от 29.08.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 77-1-2-1-236/2015БХ от 16.04.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 138-1-2-1-29/2015БХ от 20.06.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 96-1-2-1-184/2014БХ от 30.08.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 135-1-1-1-210/2015БХ от 19.06.2015, заключенный с <....>, <....>, Договор участия в долевом строительстве № 235-1-1-2-247/2014БХ от 22.11.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 109-1-2-2-396/2014БХ от 05.06.2014, заключенный с <....>, <....>, Договор участия в долевом строительстве № 326-1-2-5-593/2015БХ от 22.12.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 28-1-2-2-429/2015БХ от 11.02.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 103-1-2-2-389/2014БХ от 30.08.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 285-1-2-1-32/2015БХ от 27.11.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 13-1-2-2-397/2014БХ от 24.06.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 288-1-1-1-6/2015БХ от 24.11.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 97-1-2-1-8/2014БХ от 26.08.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 22-1-2-2-455/2016БХ от 27.01.2016, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 5-1-2-2-409/2016БХ от 26.01.2016, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 166-1-2-2-266/2015БХ от 29.07.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 79-1-2-2-386/2016БХ от 07.04.2016, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 2-1-2-1-96/2015БХ от 31.05.2015, заключенный с <....>, <....>, Договор участия в долевом строительстве № 220-1-1-1-39/2014БХ от 20.11.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 253-1-1-1-52/2014БХ от 20.11.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 83-1-2-2-270/2016БХ от 14.04.2016, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 339-1-2-2-349/2016БХ от 14.01.2016, заключенный с <....>, <....>, Договор участия в долевом строительстве № 283-1-1-1-22/2015БХ от 30.11.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 332-1-1-2-239/2014БХ от 20.12.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом

строительстве № 40-1-1-2-220/2015БХ от 17.02.2015, заключенный с <....>, <....>, Договор участия в долевом строительстве № 263-1-1-2-300/2014БХ от 05.12.2014, заключенный <....>, Договор участия в долевом строительстве № 117-1-2-1-140/2014БХ от 30.08.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 220-1-2-1-160/2015БХ от 01.10.2015, заключенный со <....>, Договор участия в долевом строительстве № 122-1-1-1-190/2015БХ от 20.05.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 3-1-2-1-48/2016БХ от 20.01.2016, заключенный <....>, Договор участия в долевом строительстве № 25-1-2-3-476/2016БХ от 08.02.2016, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 46-1-2-2-444/2016БХ от 12.02.2016, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 82-1-2-1-164/2016БХ от 13.04.2016, заключенный с <....>, <....>, Договор участия в долевом строительстве № 273-1-2-2-394/2015БХ от 07.11.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 179-1-1-1-144/2015БХ от 21.08.2015, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 73-1-2-2-404/2016БХ от 18.03.2016, заключенный с <....>, <....>, Договор участия в долевом строительстве № 279-1-1-2-262/2014БХ от 08.12.2014, заключенный с <....>, <....>, Договор участия в долевом строительстве № 86-1-2-1-174/2015БХ от 18.04.2015, заключенный с <....>, <....>, Договор участия в долевом строительстве № 50-1-2-1-22/2014БХ от 10.07.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № БХ-351/2014ОУ от 27.12.2014, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 66-1-2-2-306/2016БХ от 10.03.2016, заключенный с <....>, Договор участия в долевом строительстве № 354-1-1-1-100/2014БХ от 28.12.2014, заключенный с <....> (в настоящее время <....>), Договор участия в долевом строительстве № 94-1-1-1-58/2015БХ от 21.04.2015, заключенный с <....>, № 104-1-1-1-57/2015БХ от 12.05.2015, заключенный с <....>, № 129-1-1-1-65/2015БХ от 19.05.2015, заключенный с <....>, <....>, № 269-1-1-1-145/2014БХ от 04.12.2014, заключенный с <....>, № 188-1-1-1-178/2014БХ от 17.10.2014, заключенный с <....>, № 311-1-1-1-191/2014БХ от 16.05.2014, заключенный с <....>, № 97-1-1-1-194/2015БХ от 05.05.2015, заключенный с <....>, № 161-1-1-2-229/2015БХ от 24.07.2015, заключенный с <....>, № 89-1-2-1-15/2015БХ от 24.04.2015, заключенный с <....>, <....>, № 82-1-2-1-42/2014БХ от 14.08.2014, заключенный со <....>, № 261-1-2-1-176/2015БХ от 09.11.2015, заключенный с <....>, <....>, № 229-1-2-1-232/2014БХ от 06.11.2014, заключенный с <....>, <....>, № 118-1-2-2-309/2014БХ от 30.08.2014, заключенный с <....>, № 151-1-2-2-344/2015БХ от 18.07.2015, заключенный с <....>, № 214-1-2-2-357/2014БХ от 27.10.2014, заключенный с <....>, № 245-1-2-2-398/2015БХ от 21.10.2015, заключенный с <....>, № 352-1-2-2-430/2014БХ от 21.01.2015, заключенный с <....>, <....>, № 92-1-2-2-460/2015БХ от 28.04.2015, заключенный с <....>.

Анализ вышеуказанных договоров участия в долевом строительстве показал, что площадь квартир, указываемая в договоре при его заключении,

соответствует площади этих же квартир, указанных в проектной документации, за изъятием единичных договоров, в которых совершена техническая ошибка, но при этом отсутствуют основания считать такую техническую ошибку системной, а также намеренным умыслом введения участника долевого строительства в заблуждение.

Из части 1 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве (в редакции Закона, действовавшей на момент заключения договоров об участии в долевом строительстве) следует, что в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

Частью 3 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрено, что по соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

Таким образом, условие пунктов 4.5.1., 4.5.3. для договоров участия в долевом строительстве 2014 года и пунктов 4.4.1., 4.4.3 для договоров участия в долевом строительстве 2015-2016 годов, заключаемых между ООО «Даверна» и Заявителями, соответствуют нормам действующего законодательства Российской Федерации.

Возможность установления в договоре об участии в долевом строительстве условия о возможности изменения цены договора также согласуется с положениями статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) о свободе договора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 и статьей 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно пункту 4 статьи 421 ГК РФ, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано обязательными для сторон правилами, установленными законом или иными правовыми актами (императивными нормами), действующими в момент его заключения (статья 422 ГК РФ).

В пункте 4 постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах» указано, что в случаях, если норма не содержит явно выраженного запрета на установление соглашением сторон условия договора, отличного от предусмотренного в ней, и отсутствуют критерии императивности, указанные в пункте 3 настоящего постановления, она должна рассматриваться как диспозитивная.

Согласно правовой позиции, выраженной в определении Верховного Суда РФ от 14.06.2016г. № 308-ЭС-1443, регулятивная функция частного права направлена на поддержание и охрану тех отношений, которые были

установлены самоопределяющимися субъектами своей волей и в своем интересе (пункт 2 статьи 1 ГК РФ). Исходя из такого понимания нормативного смысла гражданского законодательства должно осуществляться и толкование составляющих его содержание правовых предписаний.

Договорная природа отношений требует от правоприменительной практики такой интерпретации положений закона, которая бы обеспечивала сохранение баланса экономических интересов сторон договора исходя из распределенных ими юридических прав и обязанностей на момент достижения соглашения. В результате осуществления государственными органами функции толкования закона ни одна из сторон договора не должна быть поставлена в менее выгодное положение по сравнению с тем, на что она вправе была справедливо рассчитывать, вступая в договорные отношения (за исключением случаев выхода участников отношений за пределы свободы договора).

Тем самым, при толковании и применении нормы закона необходимо исходить из того, что добросовестный застройщик, вступая в обязательственные правоотношения с участниками долевого строительства, вправе получить то, на что был вправе рассчитывать на момент заключения договора и не должен нести какие-либо потери или иным образом поставлен в менее выгодное положение в зависимости от обстоятельств, от него независящих и не обусловленных его волей.

При заключении Договоров об участии в долевом строительстве Участники (Заявители/Заинтересованные лица) были уведомлены о содержащемся в договорах условии об изменении цены договора и в полном объеме согласились с таким условием, не выразив каких-либо сомнений относительно его условий.

Протоколов разногласий к Договорам об участии в долевом строительстве участниками составлено не было, доказательств обратного в материалы дела не представлено.

Сомнений относительно понимания участниками содержания и смысла Договоров об участии в долевом строительстве у Комиссии не возникает.

Таким образом, Застройщик, с одной стороны, и участники долевого строительства, с другой стороны, действуя своей волей и в своем интересе, будучи свободными в установлении прав и обязанностей на основе договора, действуя в рамках принципа свободы договора согласовали условия договоров об участии в долевом строительстве.

При заключении договоров об участии в долевом строительстве и принятии участниками долевого строительства условий Застройщика общие принципы гражданского законодательства, равенства сторон и свободы договора соблюдены.

Законность условия в договоре об участии в долевом строительстве о возможности изменении площади квартир, в частности в большую сторону, и соответствующем изменении цены договора подтверждается превалярующей судебной практикой (кассационное определение Мосгорсуда от 27 мая 2014 г.

№ 4Г/6-5718/14; апелляционное определение Мособлсуда от 27 октября 2014 г. по делу № 33-23930/2014; апелляционное определение Мосгорсуда от 14 июня 2016 г. по делу № 33-22983; апелляционное определение Мосгорсуда от 8 августа 2016 г. по делу № 33-30509; апелляционное определение Мосгорсуда от 2 февраля 2017 г. по делу № 33-4106/2017; апелляционное определение Мосгорсуда от 24 мая 2017 г. по делу № 33-16570/2017; апелляционное определение Мосгорсуда от 14 июля 2017 г. по делу № 33-27249; апелляционное определение Мосгорсуда от 14 сентября 2017 г. по делу № 33-36837/17; апелляционное определение Омского областного суда от 09 июля 2014 по делу № 33-4252/2014; кассационное определение Тюменского облсуда от 27.10.2010 по делу № 33-4673/2010, апелляционные определения Суда Ненецкого автономного округа от 05.09.2012 по делу № 4-Г-28/2012, от 03.07.2012 по делу № 33-75/2012г.; постановление от 29.09.2017 по делу № А40-246514/2016).

При этом, как установлено апелляционным определением Омского областного суда от 09.07.2014 по делу № 33-4252/2014 каких-либо запретов на установление соглашением сторон договора долевого участия в строительстве максимально допустимого отклонения фактической и проектной площади объекта долевого строительства, при котором стороны не производят между собой перерасчет, действующее законодательство не содержит. Поэтому указанное условие договора не противоречит закону.

В соответствии с правовой позицией, выраженной Конституционным судом Российской Федерации в определении от 20 марта 2014 г. № 611-О, несогласие граждан с условиями, предусматривающими возможность изменения площади объекта долевого строительства и соответствующего изменения цены договора, не может являться поводом для оспаривания положений закона в Конституционном суде, ибо требует изменений закона, тогда как действующий закон никаких ограничений в данной части не содержит: «Часть 2 статьи 5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» направлена - с учетом особенностей регулируемых отношений - на достижение баланса интересов сторон договора участия в долевом строительстве, а следовательно, сама по себе не может расцениваться как нарушающая конституционные права участника долевого строительства.

Согласно имеющимся в материалах дела проектам договоров об участии в долевом строительстве застройщиков, между которыми Заявителями осуществлялся выбор объекта строительства в целях приобретения квартир, условие об изменении цены договора с связи с возможностью увеличения площади помещения является обычной практикой их заключения.

Так, в соответствии с условиями пункта 4.4. договора об участии в долевом строительстве, заключаемого застройщиком АО «Первая ипотечная компания – Регион», в случае изменения фактической площади квартиры по отношению к проектной площади квартиры более чем на 0,5 кв.м. стороны

производят расчет стоимости разницы между проектной и фактической площадью квартиры. Если фактическая площадь квартиры в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет больше проектной более чем на 0,5 кв.м., то участник долевого строительства доплачивает возникшую разницу в течение 10 (десяти) банковских дней после надлежащего уведомления его застройщиком (пункт 4.5. договора).

Согласно условиям пункта 4.2. договора об участии в долевом строительстве, заключаемого застройщиком ООО «МИЦ-Инвестстрой», цена договора подлежит изменению в случаях, если окончательная общая площадь объекта долевого строительства будет больше или меньше по сравнению с общей площадью объекта долевого строительства, указанной в пункте 2.1.1. договора. Перерасчет цены договора производится путем умножения окончательной общей площади объекта долевого строительства на стоимость 1 квадратного метра объекта долевого строительства.

Из пункта 3.6. договора об участии в долевом строительстве, заключаемого застройщиком ООО «Самолет Девелопмент», следует, что если после ввода объекта в эксплуатацию на основании технического плана фактическая общая площадь жилого помещения – объекта долевого строительства превысит общую площадь жилого помещения – объекта долевого строительства, указанную в договоре, более чем на 1 кв.м., цена договора увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м. объекта долевого строительства на разницу между фактической общей площадью объекта долевого строительства и общей площадью объекта долевого строительства, указанной в договоре.

Таким образом, ценообразование у конкурирующих с ООО «Даверна» застройщиков происходит аналогичным образом, что полностью соответствует виду и характеру их деятельности, поскольку в соответствии со строительными нормами допустима погрешность при строительстве.

Как указывалось ранее, разрешения на строительство Жилых домов № 1-1 и № 1-2 № RU50503000-094/14-р/с от 07.08.2014 и № RU50503000-024/14-р/с от 11.03.2014 соответственно были выданы Администрацией Ленинского муниципального района Московской области на основании Положительных заключений государственной экспертизы Государственного автономного учреждения Московской области «Московская областная государственная экспертиза» № 50-1-4-1282-13 от 20.09.2013 и № 50-1-2-0449-14 от 24.04.2014.

В соответствии с разрешением на строительство № RU50503000-094/14-р/с от 07.08.2014 Общая площадь Жилого дома № 1-1 составляет 32 758,70 кв.м., общая площадь квартир – 21 089,60 кв.м.

Согласно разрешению на строительство № RU50503000-024/14-р/с от 11.03.2014 Общая площадь Жилого дома № 1-2 составляет 39 915,2 кв.м., общая площадь квартир – 29 806,7 кв.м. Постановлением Администрации Ленинского муниципального района Московской области № 1230 от 05.08.2014 в разрешение № RU50503000-024/14-р/с от 11.03.2014 внесены

изменения, согласно которым Общая площадь Жилого дома № 1-2 составляет 41 850,7 кв.м., общая площадь квартир – 27 031,2 кв.м.

На основании указанных разрешений на строительство Жилых домов № 1-1 и № 1-2 ООО «ПрофСК» издан Приказ № 7 от 01.08.2014 об утверждении проекта строительства многоэтажного жилого дома № 1-1 с общей площадью здания 32 758,7 кв.м., общей площадью квартир - 21 089,6 кв.м., и многоэтажного жилого дома № 1-2 с общей площадью здания 41 805,7 кв.м., площадью квартир – 27 031,2 кв.м.

Данные об общей площади Жилых домов № 1-1 и № 1-2 и общей площади жилых помещений в Жилых домах № 1-1 и № 1-2, содержащиеся в проектных декларациях ООО «Даверна» полностью соответствуют данным, содержащимся в разрешениях на строительство жилых домов № 1-1 и № 1-2.

В соответствии с частью 2 статьи 21 Закона об участии в долевом строительстве, по требованию участника долевого строительства застройщик обязан представить для ознакомления:

- 1) разрешение на строительство;
- 2) технико-экономическое обоснование проекта строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;
- 3) заключение экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом;
- 4) проектную документацию, включающую в себя все внесенные в нее изменения;
- 5) документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок.

Указанным правом ознакомления с проектной и прочей документацией, воспользовались далеко не все участники, что подтверждается представленными в материалы дела данными регистрационного журнала ознакомления с документацией.

По окончании строительства Жилых домов № 1-1 и № 1-2 ООО «Даверна» Главным управлением Государственного строительного надзора Московской области выданы Заключение № 09-64-122800-8-01 от 28.03.2016 о соответствии Многоэтажного жилого дома № 1-1, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Школьная, требованиям действующих технических регламентов и проектной документации, и Заключение № 04-64-122800-8-01 от 28.03.2016 о соответствии Многоэтажного жилого дома № 1-2, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Школьная, требованиям действующих технических регламентов и проектной документации.

28.04.2016г. ООО «Даверна» Министерством строительного комплекса Московской области выдано Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-11-4816-2015 в отношении Жилого дома № 1-1, согласно которому общая площадь объекта по проекту составляет 32 758,70 кв.м., фактически – 31 987,4 кв.м., общая площадь жилых помещений по проекту –

21 089,60 кв.м., фактически – 21 102,9 кв.м., общая площадь нежилых помещений по проекту – 10 041 кв.м., фактически – 9 257,4 кв.м. Таким образом, общая площадь здания по сравнению с его площадью по проекту уменьшилась на 771,3 кв.м., общая площадь жилых помещений при этом увеличилась на 13,3 кв.м., а общая площадь нежилых помещений уменьшилась на 783,6 кв.м.

Также 28.04.2016г. ООО «Даверна» Министерством строительного комплекса Московской области выдано Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU50-11-4817-2015 в отношении Жилого дома № 1-2, согласно которому общая площадь объекта по проекту составляет 41 850,7 кв.м., фактически – 41 354,5 кв.м., общая площадь жилых помещений по проекту – 27 031,2 кв.м., фактически – 27 046,2 кв.м., общая площадь нежилых помещений по проекту – 13 734,9 кв.м., фактически – 13 238,7 кв.м. Таким образом, общая площадь здания по сравнению с его площадью по проекту уменьшилась на 496,2 кв.м., общая площадь жилых помещений при этом увеличилась на 15 кв.м., а общая площадь нежилых помещений уменьшилась на 496,2 кв.м.

С учетом всех представленных доказательств, исследованных Комиссией как в совокупности, так и в отдельности каждое, оснований не доверять сведениям, указанным в актах государственных органов, у Комиссии не имеется.

Согласно письму ФАС России № ИА/74666/15 от 24.12.2015 «введение в заблуждение является следствием распространения не негативной информации, как в дискредитации, а позитивной, и ее содержание касается деятельности самого распространителя и (или) его товара. Однако, как в том, так и в рассматриваемом случае, распространяемая информация для признания действий актом недобросовестной конкуренции должна не соответствовать действительности».

Между тем, как усматривается из материалов дела и представленных сторонами документов, в том числе из Проектных деклараций на объекты строительства и договоров участия долевого строительства, информация об объектах строительства Жилых домах № 1-1 и № 1-2 соответствовала действительности.

Комиссия, в том числе, учитывает пояснения, данные ООО «Даверна» в ходе рассмотрения дела, относительно причин увеличения площади квартир, согласно которым изменение площади квартир произошло в связи изменением толщины межкомнатных перегородок, толщины межквартирных перегородок, толщины слоя отделочных материалов при выполнении работ.

Толщина межкомнатных перегородок изменилась в результате замены материала для их возведения с пеноблоков на керамзитобетонные блоки. Данные изменения повлекли за собой качественное улучшение помещения, поскольку предел огнестойкости пеноблоков имеет значение EI30, а предел огнестойкости керамзитобетонных блоков – EI60, индекс изоляции воздушного шума пеноблоков составляет 30-32 Дб, индекс изоляции воздушного шума

керамзитобетонных блоков – 32-34 Дб.

Толщина межквартирных перегородок изменилась в результате замены материала для их возведения с пеноблоков на керамзитобетонные блоки. Данные изменения повлекли за собой качественное улучшение помещения, поскольку предел огнестойкости пеноблоков имеет значение EI60, а предел огнестойкости керамзитобетонных блоков – EI100, индекс изоляции воздушного шума пеноблоков составляет 52-54Дб, индекс изоляции воздушного шума керамзитобетонных блоков – 54-56Дб.

Также, стоит учитывать, что заключение Договоров об участии в долевом строительстве осуществлялось риэлторской компанией согласно действующему гражданскому законодательству, в том числе Закону об участии в долевом строительстве, на основании заключенных с риэлтерской компанией агентских договоров.

Между ООО «Даверна» и ООО «БСА-ГРУПП» (далее – Агент) был заключен Агентский договор № 64/14 от 27.11.2014, также 02.06.2015 были заключены Агентские договоры с ООО «БСА-Инвест» (далее – Агент) № 32/15 и № 33/15, в соответствии с пунктом 2.1 которых Агент обязался организовать рекламную компанию Жилых домов, осуществить поиск покупателей, желающих заключить договор, организовать полное информационное и документационное обслуживание покупателей, знакомить покупателей с условиями заключения договоров, разрешительной и иной документацией на Жилой дом, заключать с покупателями договоры на основании доверенности принципала (здесь – ООО «Даверна»).

Указанный порядок действовал до момента ввода домов в эксплуатацию, поскольку в силу действующего законодательства, в частности Закона об участии в долевом строительстве, до момента ввода домов в эксплуатацию ни застройщик, ни его агенты не имеют права продавать квартиры на основании иных документов (в т. ч. на основании данных БТИ), чем проектная документация и проектная декларация.

В силу изложенного, учитывая, что проектная площадь объектов долевого строительства соответствовала проектной площади этих объектов, указанной в проектной документации, увеличение площади квартир произошло в силу объективных причин, возможность такого изменения предусмотрена условиями договоров об участии в долевом строительстве, что не противоречит нормам действующего законодательства Российской Федерации, условия, на которых товар предлагался к приобретению, аналогичны условиям иных Застройщиков-конкурентов ответчика, Комиссия не находит оснований для признания заявления о нарушении ООО «Даверна» антимонопольного законодательства обоснованным.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Закона о защите конкуренции, Комиссия прекращает рассмотрение дела о нарушении антимонопольного законодательства в случае отсутствия нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых комиссией действиях (бездействии).

На основании изложенного и руководствуясь статьей 23, статьей 41, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и в соответствии с пунктом 3.138 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях антимонопольного законодательства Российской Федерации, утвержденного приказом ФАС России от 25.05.2012 № 339, Комиссия

РЕШИЛА:

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 48 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в связи с отсутствием нарушения антимонопольного законодательства в рассматриваемых Комиссией действиях, производство по делу о нарушении антимонопольного законодательства № 08-21/29-17 по признакам нарушения пунктов 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в отношении ООО «Даверна» прекратить.

Председатель Комиссии

Стрельников
Д.Ю.

Члены Комиссии

Горбанева В.В.

Горева Д.А.