

Согласно списку адресатов

РЕШЕНИЕ
ПО ДЕЛУ № 1-14-1422/77-17
о нарушении антимонопольного законодательства

«17» апреля 2018 г.

г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по г. Москве по рассмотрению дела № 1-14-1422/77-17 о нарушении антимонопольного законодательства (далее — Комиссия Московского УФАС России, Комиссия) в составе:

председателя Комиссии: <...>,

членов Комиссии: <...>, <...>, <...>,

рассмотрев дело № 1-14-1422/77-17 по признакам нарушения ООО «Нагатинский» пунктов 2, 4 статьи 14.2 Федерального закона от 26 июля 2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

в присутствии: представителей ООО «Нагатинский» в лице <...>, <...> (по доверенности № <...>); <...> (лично);

в отсутствие: <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...>, <...> (уведомлены надлежащим образом),

руководствуясь статьей 49 Закона о защите конкуренции,

УСТАНОВИЛА:

Дело № 1-14-1422/77-17 возбуждено на основании заявлений в отношении ООО «Нагатинский» (далее также — ответчик, Общество, застройщик) о введении в заблуждение в отношении площадей квартир, их стоимости, а также условий приобретения в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, 1-й Нагатинский пр., д. 14.

На заседании Комиссии Московского УФАС России 30.11.2017 ООО «Нагатинский» было заявлено ходатайство о привлечении к участию в деле ООО «Архитектурная мастерская Сергей Киселев и Партнеры» в качестве лица, располагающего сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах. Также ООО «Нагатинский» в устной форме выражено предложение провести экспертизу.

Комиссией Московского УФАС России было принято решение об удовлетворении ходатайства о привлечении ООО «Архитектурная мастерская Киселев и Партнеры» к участию в деле и отложении рассмотрения дела.

В части необходимости проведения экспертизы ООО «Нагатинский» Комиссия пришла к следующим выводам.

Сторона по делу имеет все права и обязанности, предусмотренные статьей 43 Закона о защите конкуренции, в том числе представлять все доказательства, которые считает необходимыми для подтверждения своей позиции по делу.

Таким образом, в случае, если, по мнению ООО «Нагатинский», необходимо было проведение какой-либо экспертизы, Общество не было лишено возможности провести ее самостоятельно и представить ее результаты в материалы дела.

Проведение экспертизы с учетом вариантов вопросов со стороны заинтересованных лиц и Комиссии было поставлено в зависимость от того, какие именно вопросы будут представлены сторонами по делу и возможности их разрешения непосредственно на следующем заседании Комиссии, без привлечения третьих лиц, а равно о самой необходимости таких вопросов для верного разрешения дела.

По результатам заседания сторонам по делу было предложено представить перечень вопросов, которые по их мнению необходимо задать лицу, располагающему сведениями о рассматриваемых Комиссией обстоятельствах. На данные обстоятельства указано в Определении по делу от 30.11.2017.

Такие вопросы были представлены ООО «Нагатинский», <...>, <...>.

После изучения данных вопросов Комиссия пришла к выводу об отсутствии необходимости проведения дополнительной экспертизы, однако посчитала возможным задать ряд вопросов ООО «Архитектурная мастерская Сергей Киселев и Партнеры» как лицу, обладающему необходимыми сведениями.

Более того, как отмечено представителем ООО «Нагатинский», проектная документация спорного объекта строительства уже проходила независимую экспертизу и была признана соответствующей всем необходимым отраслевым

требованиям. Следовательно проведение дополнительных исследований представляется нецелесообразным, не может быть направлено на разрешение дела по существу и способствует необоснованному затягиванию процесса рассмотрения дела.

Принятие решения по делу в настоящий момент не требует привлечения к делу экспертов, в связи с чем (с учетом вышеизложенного) Комиссией Московского УФАС России принято решение об отсутствии необходимости проведения дополнительной экспертизы.

Каких-либо решений о проведении экспертизы Комиссией принято не было, а неверное толкование сторонами по делу слов или действий Комиссии не может служить единственным и безусловным подтверждением несоответствия действий Комиссии процессуальному порядку рассмотрения дела о нарушении антимонопольного законодательства.

На основании изложенного 25.01.2018 Комиссия пришла к выводу о достаточности доказательств и сведений для вынесения заключения об обстоятельствах дела № 1-14-1422/77-17.

В качестве возражений на заключение об обстоятельствах дела № 1-14-1422/77-17 ООО «Нагатинский» выражено мнение о необоснованности принятого Комиссией решения об отсутствии необходимости в проведении экспертизы по делу.

Между тем каких-либо новых доводов относительно необходимости ее проведения, кроме уже оцененных Комиссией, ООО «Нагатинский» не заявлено.

Вопреки мнению ООО «Нагатинский» Комиссия не брала на себя полномочия лица, обладающего специальными знаниями в области проектирования и строительства, а лишь оценивала представленные в материалы дела документы и сведения на предмет соблюдения антимонопольного законодательства, не выходя за рамки своей компетенции. Напротив, ответчик, мотивируя необходимость проведения экспертизы фактически предлагает переложить полномочия по принятию решения по настоящему делу на отраслевых экспертов.

Довод ООО «Нагатинский» о том, что само по себе отсутствие у членов Комиссии специальных знаний в области строительства уже свидетельствует о неправильности выводов Комиссии не может быть признан обоснованным.

Сам по себе факт отсутствия у кого-либо специальных знаний в определенной области не может служить подтверждением неправильности его выводов относительно правоотношений, в рамках которых данный предмет оценивается в иной плоскости, то есть в той, в которой специальные знания у лица, делающего соответствующие выводы, имеются.

В противном случае абсолютное большинство решений Комиссий по делам о признаках нарушения антимонопольного законодательства могли бы быть признаны незаконными только в силу того, что предметом их рассмотрения являлись действия хозяйствующих субъектов на товарных рынках, о которых у членов Комиссии отсутствуют специальные знания.

Между тем Комиссия оценивает действия хозяйствующих субъектов через

призму их законности, добропорядочности и разумности, соответствия обычаям делового оборота и общепризнанным нормам международного права, а равно на предмет наличия нарушения именно антимонопольного законодательства, где обладает безусловными познаниями и полномочиями.

В каждом конкретном случае Комиссией учитываются особенности деятельности субъектов на рассматриваемом товарном рынке, нюансы правового регулирования данной сферы правоотношений в объеме, необходимом для рассмотрения того или иного дела о нарушении антимонопольного законодательства. Таким образом Комиссией рассматривается взаимодействие и взаимное проникновение данных норм, оценивается то, каким-образом специальные нормы права (в данном случае нормы, связанные с регулированием строительства объектов долевого участия) применяются к спорным правоотношениям в области антимонопольного регулирования, т. е. рассматривается весь объем правовых знаний в исследуемой области и в, конечном итоге, непосредственно применяются тем нормы, правовые обычаи, которые необходимы для того, чтобы сделать обоснованный вывод о наличии или отсутствии нарушений антимонопольного законодательства.

Также само по себе несогласие ООО «Нагатинский» с выводами, сделанными Комиссией при рассмотрении дела № 1-14-1422/77-17, не может свидетельствовать об их ошибочности или некомпетентности.

Таким образом возражение ООО «Нагатинский» относительно необоснованного отказа Комиссии в проведении экспертизы отклонено.

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 2.1 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, утвержденного приказом ФАС России от 28.04.2010 № 220 (далее — Порядок проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке), временной интервал исследования товарного рынка определяется в зависимости от цели исследования, особенностей товарного рынка. Наименьший временной интервал анализа состояния конкуренции в целях установления доминирующего положения хозяйствующего субъекта должен составлять один год или срок существования товарного рынка, если он составляет менее чем один год.

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

В рамках дела № 1-14-1422/77-17 рассматриваются действия

ООО «Нагатинский» по введению в заблуждение участников долевого строительства, а также потенциальных участников долевого строительства, относительно площадей квартир, их стоимости, а также условий приобретения в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, 1-й Нагатинский пр., д. 14.

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

Согласно части 1 статьи 3 Закона об участии в долевом строительстве, застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после:

1. Получения в установленном порядке разрешения на строительство;
2. Опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве;
3. Государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка или в случаях, предусмотренных Законом о содействии развитию жилищного строительства либо подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации, договора безвозмездного пользования таким земельным участком.

В соответствии с представленной ООО «Нагатинский» проектной декларацией, Общество осуществляет строительство многоквартирного жилого дома (многофункционального жилого комплекса) на земельном участке, принадлежащем ему на праве краткосрочной аренды земельного участка в

соответствии с договором № М-07-508150 от 24.06.2008, заключенным с Правительством Москвы, Инвестиционным контрактом № 13-002348-5701-0081-00001-04 от 08.12.2004, заключенным с Правительством Москвы (в редакции дополнительного соглашения от 09.04.2012).

В соответствии с частью 2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

В соответствии с частью 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 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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 Градостроительным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с частью 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 12 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Федерации (разрешение на каждый этап строительства).

В соответствии с частью 20 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения.

В соответствии с частью 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.

Разрешение на строительство № RU77163000-010371 ООО «Нагатинский» выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) 18.12.2014.

В соответствии с проектной декларацией строительства «Жилого комплекса со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой» по адресу: г. Москва, ЮАО, район «Нагатино-Садовники», 1-й Нагатинский пр., вл. 14, предположительное окончание строительства было назначено на третий квартал 2016 года.

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, указанный в части 2 статьи 23 Закона об участии в долевом строительстве, 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.

Согласно части 1 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве, проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

Согласно общедоступным источникам, в том числе сайту в сети Интернет по адресу <http://domnanagatinskoj.ru>, проектная декларация была опубликована ООО «Нагатинский» на сайте строящегося жилого комплекса 23.12.2014.

Таким образом, временной интервал анализа состояния конкуренции определен с декабря 2014 года (возникновение у ООО «Нагатинский» права на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для долевого

строительства многоквартирных домов) по октябрь 2016 года (введение объекта строительства в эксплуатацию).

Пунктом 4 статьи 4 Закона о защите конкуренции установлено, что товарным рынком является сфера обращения товара, который не может быть заменен другим товаром, или взаимозаменяемых товаров, в границах которой исходя из экономической, технической или иной возможности либо целесообразности приобретатель может приобрести товар, и такая возможность либо целесообразность отсутствует за ее пределами.

Согласно пункту 1 статьи 4 Закона о защите конкуренции, под товаром понимается объект гражданских прав (в том числе работа, услуга, включая финансовую услугу), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

В соответствии с пунктом 3.4 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, предварительное определение товара проводится на основе, в том числе, условий договора, заключенного в отношении товара; разрешений (лицензий) на осуществление определенных видов деятельности; общероссийских классификаторов продукции, работ, услуг, видов экономической деятельности; заключений специалистов, имеющих специальные знания в соответствующей сфере.

В силу подпункта «б» пункта 10.6 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, определение продуктовых границ товарного рынка может производиться исходя из предмета договоров, заключаемых хозяйствующим субъектом (в том числе в отношении которого поданы в антимонопольный орган заявления, материалы) по поводу товара, предлагаемого им к продаже.

В целях настоящего анализа определение продуктовых границ товарного рынка производится исходя из кодов Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (далее — ОКВЭД); предмета договоров, заключенных хозяйствующими субъектами при осуществлении хозяйственной деятельности.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, основным видом деятельности ООО «Нагатинский» является деятельность по строительству жилых и нежилых зданий, идентифицированная кодом 41.20 ОКВЭД. Общество также осуществляет иную деятельность, связанную со строительством и операциями с недвижимым имуществом 43.12, 43.12.3 ОКВЭД.

При осуществлении хозяйственной деятельности ООО «Нагатинский», в том числе, были заключены следующие договоры:

- Договор аренды земельного участка № М-05-12282 от 25.09.1998, предметом которого, согласно пункту 1.1 Договора, является земельный участок площадью 10642 кв. м., расположенный по адресу: г. Москва, Варшавское ш., вл. 59, корп. 5, предоставляемый в долгосрочную аренду, а также дополнительное соглашение к нему № М-05-012282 от 17.07.2014 (далее — Договор аренды земельного участка и приложение к нему);
- Договоры участия в долевом строительстве Жилого комплекса со

встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой: №№ <...>, <...>, <...>, НАГ/ЭСТ/КВ/2-188-Б, НАГ/Э/КВ/2-106-Б, НАГ-ЛИ-КВ-2-157, НГ-КВ-131 от 18.04.2016, НАГ/Э/КВ/2-133-Р от 25.03.2015, НГ-ММ-242 от 10.12.2015.

Также, при осуществлении хозяйственной деятельности ООО «Нагатинский» получены следующие заключения и разрешения:

- Разрешение на строительство № RU77163000-010371 от 18.12.2014, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор);
- Положительное заключение экспертизы проектной документации № 77-1-4-0681-14 от 05.11.2014, выданное ГАУ г. Москвы «Мосгосэкспертиза»;
- Свидетельство об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства № 147-2-14/С от 28.07.2014;
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77-163000-007513-2016 от 07.10.2016, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).

Кроме того, деятельность ООО «Нагатинский» по строительству и реализации жилой и нежилой недвижимости подтверждается информацией на сайте в сети интернет по адресу domnanagatinskoj.ru, администратором которого является ООО «Нагатинский».

Таким образом, продуктовыми границами анализируемого товарного рынка являются квартиры и машиноместа в многоквартирных домах, реализуемые на основании договора участия в долевом строительстве.

Географические границы обуславливаются экономическими, технологическими, административными барьерами, ограничивающими возможность потребителей воспользоваться товарами (работами, услугами) на рассматриваемой территории, и устанавливают территорию, на которой потребители из выделенной группы имеют экономическую возможность воспользоваться рассматриваемыми услугами.

В силу пункта 4.5 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, Определение географических границ товарного рынка может осуществляться методом установления фактических районов продаж (местоположения приобретателей), хозяйствующих субъектов (продавцов), осуществляющих продажи на рассматриваемом товарном рынке (в предварительно определенных географических границах) либо иным методом, который позволит выявить продавцов товара, однозначно установить географическое расположение районов продаж, в которых продавцы конкурируют друг с другом при осуществлении продаж товара предварительно определенным приобретателям.

Местом нахождения и осуществления деятельности ООО «Нагатинский» является город Москва. Кроме того, рассматриваемый строящийся объект — многоквартирный дом, расположен по строительному адресу г. Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, 1-й Нагатинский пр., д. 14.

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

Приобретение квартиры для большинства является важным решением, которое принимается не только исходя из потребительских свойств того или иного товара, но и финансовых возможностей покупателя. Выбор места жительства напрямую может быть связан с таким важным критерием как удаленность от места работы/учебы, транспортная доступность, инфраструктура и т.п.

Город Москва является городом федерального значения, самостоятельным субъектом Российской Федерации, который имеет богатый потенциал по своему экономическому развитию. Данный фактор не может не влиять на стоимость жилой площади, а также на желание потребителей приобрести квартиру в доме, находящемся именно на территории города Москвы. Выделение в качестве границ товарного рынка части города (на чем настаивает ответчик) повлечет необоснованное сужение географических границ товарного рынка, поскольку, принимая во внимание широкую развитую транспортную инфраструктуру города, нельзя исключать возможный интерес потребителя к приобретению жилой площади в разных районах города с учетом его финансовых возможностей без привязки к предыдущему месту жительства покупателя.

Данный вывод подтверждается, в том числе, заключенными ООО «Нагатинский» договорами с лицами, зарегистрированными не только в разных административных округах города Москвы, но и в других субъектах Российской Федерации (Московская область, Республика Татарстан).

Необходимо отметить, что отсутствуют какие-либо правовые основания или объективные данные для выделения или ограничения географических границ пределами более узко, чем населенный пункт, что по сути противоречит также и подпункту «а» пункта 4.2 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке.

Исходя из вышеизложенного, географическими границами анализируемого товарного рынка является территория города Москвы.

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

В соответствии с пунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции, конкуренцией является соперничество хозяйствующих субъектов, при котором самостоятельными действиями каждого из них исключается или ограничивается возможность каждого из них в одностороннем порядке

воздействовать на общие условия обращения товаров на соответствующем товарном рынке.

Согласно пункту 5.1 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, в состав хозяйствующих субъектов, действующих на товарном рынке, включаются хозяйствующие субъекты, реализующие в его границах рассматриваемый товар в пределах определенного временного интервала исследования товарного рынка.

В силу подпункта 2 пункта 10.6 Порядка проведения анализа состояния конкуренции на товарном рынке, для целей настоящего анализа определение состава хозяйствующих субъектов, действующих на одном товарном рынке, производится в объеме, необходимом для установления фактических конкурентных отношений между хозяйствующим субъектом, в действиях (бездействии) которого обнаружены признаки недобросовестной конкуренции, и хозяйствующими субъектами, которым указанными действиями (бездействием) причинены или могут быть причинены убытки либо нанесен или может быть нанесен вред их деловой репутации.

Лицом, в действиях (бездействии) которого обнаружены признаки недобросовестной конкуренции, является ООО «Нагатинский».

Из общедоступных источников, а также материалов, представленных заявителем по настоящему делу, установлено, что аналогичную деятельность по реализации на основании договора участия в долевом строительстве квартир и машиномест в многоквартирных домах осуществляют, в том числе, ООО «Белеран» (ОГРН 1027700544827, место нахождения: 119590, г. Москва, ул. Мосфильмовская, д. 70), ООО «ФинСтройГрупп» (ОГРН 1117746901997, адрес: 107078, г. Москва, Орликов пер., д. 5, стр. 2, комн. 55), ООО «Колизей. Инвестиции в недвижимость» (ОГРН 1087746786820, место нахождения: 129343, г. Москва, пр-д Серебрякова, д. 14, стр. 1, каб. 26).

Конкурентные отношения между субъектами обосновываются также информацией представленной на официальных сайтах строительных проектов указанных обществ, а именно <https://donstroy.com/resale/sokolinyy-fort?id=dokumenty> (ЖК «Соколиный форт»), domvtroparevo.ru (ЖК «Ландыши»), <http://reform.ndv.ru/about/> (ЖК «Re:Form»).

Кроме того, указанная деятельность ООО «Белеран», ООО «ФинСтройГрупп», ООО «Колизей. Инвестиции в недвижимость» полностью соответствует сведениям, содержащимся в выписке из Единого государственного реестра юридических лиц, о видах деятельности, идентифицированная кодами 41.2, 41, 20, 43.12.3, 68.3 ОКВЭД.

Таким образом, в состав хозяйствующих субъектов, действующих на анализируемом товарном рынке, в том числе, входят ООО «Нагатинский», ООО «Белеран», ООО «ФинСтройГрупп», ООО «Колизей. Инвестиции в недвижимость».

В качестве возражений на Заключение об обстоятельствах дела ООО «Нагатинский» представлено мнение о том, что Комиссией неверно

оценены географические границы товарного рынка — город Москва, определен круг хозяйствующих субъектов.

Так, по мнению ООО «Нагатинский», географические границы рассматриваемого товарного рынка не должны выходить за пределы муниципального района или административного округа.

Между тем, Комиссия пришла к выводу об определении в качестве географических границ товарного рынка город Москву по описанным выше причинам и учитывая специфику самого товарного рынка квартир и машиномест в многоквартирных домах, реализуемых на основании договора участия в долевом строительстве.

В соответствии с письменными пояснениями ООО «Нагатинский», в зависимости от того, в каком муниципальном образовании или административном округе находится многоквартирный дом, стоимость одного квадратного метра может существенно отличаться.

Однако, учитывая сложную структуру ценообразования на рынке недвижимости, на стоимость одного квадратного метра может влиять не только расположение многоквартирного дома, но и инфраструктура, класс объекта строительства, транспортная доступность и множество иных критериев.

Таким образом, цена на один квадратный метр даже в многоквартирных домах, стоящих на соседних улицах может значительно отличаться, если один из таких домов имеет лучшую транспортную доступность, парковку, меньшую этажность или построен не по типовому проекту и является многоквартирным домом бизнес-класса. Между тем, стоимость одного квадратного метра даже в разных административных округах города Москвы могут совпадать, на при этом объекты будут отличаться по иным характеристикам.

Кроме того, в настоящем случае рассматриваются действия застройщика по введению в заблуждение в том числе в отношении цены объекта долевого строительства, которая после завершения строительства многоквартирного дома увеличилась (застройщик требовал доплаты за дополнительные квадратные метры).

При этом тот факт, что рынок строительства многоквартирных домов в г. Москве является сверхконкурентным и наполненным взаимозаменяемыми товарами, представляется Комиссии очевидным и ответчиком не оспаривается.

Таким образом, участники долевого строительства, объективно оценивая стоимость одного квадратного метра приобретаемой квартиры, могли выбрать другой объект долевого участия, пусть и не сопоставимый с действующей на тот момент ценой одного квадратного метра в многоквартирном доме ООО «Нагатинский», но соответствующей конечной стоимости, которую им пришлось заплатить вместе с доплатой.

Более того, даже если учитывать, что такая доплата может быть и необременительна для кого-либо из участников долевого строительства, то, принимая во внимание различную стоимость на сходные объекты недвижимости, но отличающиеся по дополнительным параметрам (характеристикам), такие участники долевого строительства за такую же цену (с

доплатой) могли бы рассматривать в качестве приобретаемого товара иной дом, в котором за стоимость доплаты (переданной ответчику) получили бы определенные (улучшенные) значения характеристик объекта недвижимости, отсутствующих у жилого комплекса ООО «Нагатинский».

Кроме того, Комиссия отмечает, что из общедоступных источников, в том числе сети Интернет, Комиссией установлено, что рассматриваемые в рамках проведения анализа товарного рынка объекты долевого строительства находятся примерно в одном ценовом диапазоне.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что довод ООО «Нагатинский» относительно необоснованного расширения товарного рынка до границ города Москвы, неправильного определения состава хозяйствующих субъектов на товарном рынке не является обоснованным.

В соответствии с пунктом 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции, недобросовестной конкуренцией являются любые действия хозяйствующих субъектов, 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.

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.

В соответствии с материалами дела, представленными, в том числе заинтересованными лицами, в период строительства жилого комплекса «Дом на Нагатинской» по адресу: г. Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, 1-й Нагатинский пр., д. 14, ООО «Нагатинский» был заключен ряд договоров участия в долевом строительстве. Одним из пунктов договоров определялась площадь квартиры, которую по завершению строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости ООО «Нагатинский» обязался передать участнику долевого строительства — второй стороне договора.

Однако после завершения строительных работ и получения разрешения на ввод объекта многоквартирного дома в эксплуатацию застройщиком в адрес участников долевого строительства были направлены письма, в которых содержалась информация о необходимости совершения дополнительных действий для вступления в право собственности на квартиру, касающиеся, в том числе заключения дополнительного соглашения с застройщиком в связи с изменением площади квартиры, а соответственно и изменением ее стоимости, а также заключения договора с определенной управляющей организацией.

В соответствии с памяткой по передаче объекта строительства (создания) Жилого комплекса со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой

по адресу: г. Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, 1-й Нагатинский пр., вл. 14 (далее - Памятка), порядок получения ключей следующий: ключи выдаются участнику долевого строительства (доверенному лицу) на основании подписанного Акта приема-передачи, паспорта, доверенности (для доверенных лиц). В день получения ключей в соответствии с требованиями жилищного законодательства производится заключение договора управления многоквартирным домом. Кроме того, подлинник акта приема-передачи квартиры указан в списке документов, необходимых для регистрации права собственности.

Также в таблице, приведенной в Памятке, в качестве исполнителя, ответственного за выдачу ключей, указана Управляющая компания ООО «БЭСТ Сервис».

Вместе с тем в условиях договора участия в долевом строительстве, обязанность ООО «Нагатинский» по передаче квартиры участнику долевого строительства возникла у застройщика сразу после наступления определенного события — получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию (пункт 7.3 Договора).

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор) 07.10.2016. Однако 18.10.2016 участники долевого строительства были уведомлены о дополнительных условиях получения квартир, что в полной мере противоречило их ожиданиям.

В соответствии с условиями договоров участия в долевом строительстве, площадь квартир, приобретенной по договору, может отличаться от проектной. Однако каких-либо объективных причин полагать, что при строительстве многоквартирного дома произошли события, приведшие к изменению проектной площади квартир, у участников долевого строительства быть не могло. О верности данного вывода свидетельствуют обстоятельства, установленные в рамках рассмотрения настоящего дела, и изложенные в настоящем решении.

Заинтересованными лицами отмечено, что в договоре участия в долевом строительстве, заключенном с ООО «Нагатинский», содержится условие о том, что в случае увеличения площади квартиры по завершении строительства, участник должен доплатить застройщику установленную разницу в случае, если такая разница превысит один квадратный метр.

Вместе с тем заключенными договорами было определено, какие должны быть установлены перегородки в квартире. Данные сведения содержались как в проектной документации, так и в проектной декларации, в установленном порядке размещенной застройщиком на официальном сайте жилого комплекса, отсылка на которые имеется в договоре, а также в самом договоре участия в долевом строительстве.

По результатам ввода жилого дома в эксплуатацию участникам долевого строительства были высланы письма, которыми участники были уведомлены о том, что фактическая площадь квартиры увеличилась и необходимо произвести доплату за образовавшуюся разницу в метраже.

Однако, по мнению заявителей, внешняя площадь квартир при этом не

изменилась, а застройщиком незаконно были использованы два инструмента с целью необоснованного обогащения.

Во-первых, внутренние перегородки фактически были выполнены уже, чем это было указано в проектной документации, а именно вместо 100-120 мм, были установлены перегородки 80 мм., а где-то, в соответствии с замерами, и 75 мм.

Так как площадь перегородок вычитается из общей жилой площади квартиры, если уменьшается толщина перегородок, то общая жилая площадь квартиры увеличивается, если толщина перегородок увеличивается – площадь соответственно уменьшается.

Во-вторых, заявители подвергают сомнению законность трактования самого условия договора о доплате.

Так в договоре участия в долевом строительстве указано, что необходимо сравнить данные проектной документации с результатами обмеров организации, осуществляющей функции бюро технической инвентаризации (далее — БТИ).

А застройщик фактически сравнил проектную площадь с результатами обмеров БТИ, что, по мнению заявителей, является не тем же самым.

При определении проектной площади архитектурное бюро действует по собственным нормативам и считает площадь с учетом чистовой отделки квартиры (штукатурка, скрытие коммуникаций и т.п.). БТИ же, в свою очередь, измеряет фактическую свободную площадь за вычетом площади перегородок. Так как квартиры по договорам должны были быть переданы без чистовой отделки, только со схематически намеченными стенами (перегородки высотой в один кирпич или пеноблок), соответственно, площадь должна получиться больше проектной.

Таким образом, застройщик изначально знал, что заложенная в договоре участия в долевом строительстве проектная площадь не будет соответствовать фактической площади, так как она рассчитана исходя из того, как если бы квартира передавалась с отделкой, хотя по договору чистовая отделка не предусмотрена.

О данных обстоятельствах участники долевого строительства не были уведомлены ни на стадии переговоров до заключения договора, ни при заключении договора. Разница в методике расчетов была выявлена заявителями после завершения строительства при попытке выяснить причину увеличения площадей квартир.

По мнению заявителей, именно указанные обстоятельства свидетельствуют о недобросовестном поведении застройщика и свидетельствуют о намеренном вводе в заблуждение участников долевого строительства.

ООО «Нагатинский» с позицией заинтересованных лиц в данной части не согласилось, в том числе по следующим основаниям.

В частности ООО «Нагатинский» отмечено, что проектная документация составляется в соответствии с нормами законодательства Российской Федерации и проходит соответствующую экспертизу. Такая документация

составляется на весь период строительства. И изменения после прохождения экспертизы не могут быть внесены без проведения новой экспертизы. На основании проектной документации производится разработка рабочей документации, в которой уточняются все моменты, в том числе могут быть добавлены или убраны какие-либо сантехнические коробки, шахты и т. п. Это связано с тем, что какие-то запланированные шахты могут быть убраны в связи с тем, что в них нет необходимости.

На вопрос Комиссии, куда могут быть перенесены данные шахты: в коридор, другую квартиру, или могут быть исключены совсем, представителем ООО «Нагатинский» пояснено, что они могут быть перенесены в коридор, могут появиться в другой квартире и иных помещениях строящегося объекта.

Также представителем ООО «Нагатинский» пояснено, что все сведения, в частности по площадям квартир, содержащиеся в проектной документации, после прохождения экспертизы передаются в Росреестр и не подлежат корректировке без прохождения экспертизы заново.

Также ООО «Нагатинский» пояснено, что в части несущих ограждающих конструкций, влияющих на общие архитектурные объемы, надежность и безопасность здания каких-либо изменений не происходило, были другие изменения.

Единственное изменение, по словам ООО «Нагатинский», было связано с тем, что трехкомнатная квартира в проектной документации была названа «евродвушкой». Однако в российском законодательстве отсутствует понятие «евроквартира» или «евродвушка», в связи с чем БТИ не могло принять объект в данной части. На основании изложенного уже после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию была проведена еще одна экспертиза и устранены соответствующие недостатки проектной документации.

Кроме того представителем ООО «Нагатинский» отмечено, что финальные размеры квартир застройщик узнает только после того, как были произведены замеры БТИ и их результаты были переданы застройщику, то есть перед непосредственным вводом объекта в эксплуатацию.

Однако, даже имея эти размеры, застройщик не может продавать квартиры с соответствующими площадями, так как не имеют на это права.

На вопрос Комиссии, почему застройщик не имеет права продавать квартиры в соответствии с результатами обмеров БТИ, представителем ООО «Нагатинский» пояснено, что в таком случае будет отказ в регистрации договора, так как данные не сойдутся с представленными в Росреестр.

Новые покупатели квартир приобретают их не на основании договора участия в долевом строительстве, а по договору купли-продажи, к ним прилагаются планы БТИ.

На момент ввода дома в эксплуатацию каждая квартира уже поставлена на кадастровый учет и имеет свой кадастровый номер. Договоры купли-продажи в Росреестре не регистрируются.

Без обмеров БТИ невозможно получить разрешение на ввод дома в эксплуатацию. Таким образом, кадастровые инженеры проводят измерения

квартир и передают данные в Росреестр. В связи с этим на данный момент в Росреестре содержатся данные о фактической площади квартир участников долевого строительства.

На основании вышеизложенного, по мнению ООО «Нагинский», застройщик не мог знать об увеличении площадей квартир заранее.

Относительно того, что площадь квартир могла увеличиться за счет того, что их проектная площадь рассчитывается с учетом чистовой отделки, застройщиком указано, что такой расчет регламентирован СНИПом. Все проектные организации обязаны соблюдать его требования, в том числе в отношении расчета проектной площади с учетом чистовой отделки, и не учитывать его нельзя. Поэтому у всех застройщиков, и в частности у ООО «Нагатинский», проектная площадь указывается с учетом отделки.

Толщина же заложеной отделки определяется проектной организации, в соответствии со СНИПом она может достигать до 5 см.

Также представителем ООО «Нагатинский» отмечено, что корректировка проектной площади предусматривается также Законом об участии в долевом строительстве и является правом застройщика.

Таким образом, по мнению ООО «Нагатинский», наличие в договоре участия долевого строительства условия о потенциальной возможности изменения площади квартиры является подтверждением того, что участники были надлежащим образом осведомлены о том, что проектная площадь квартиры может не соответствовать фактической.

В связи с этим ООО «Нагатинский» считает, что никакого злоупотребления правом со стороны застройщика не было и нарушение антимонопольного законодательства отсутствует.

Представителем ООО «Архитектурная мастерская Сергея Киселев и Партнеры» на вопрос о том, на какой стадии строительства могут быть выявлены погрешности в измерении площадей квартир, пояснено, что подобные погрешности могут быть выявлены только на стадии обмеров БТИ после завершения строительства.

При этом представителем ООО «Архитектурная мастерская Сергея Киселев и Партнеры» пояснено, что на представленных ООО «Нагатинский» обмерах БТИ видно, что БТИ замеряет достаточно недетально (общее), так как в документах есть только общие размеры, но не даны размеры каждого выступа.

Также представителем ООО «Архитектурная мастерская Сергея Киселев и Партнеры» пояснено, что площадь помещений в процессе строительства не пересчитывается. Если в результате финальных замеров БТИ обнаруживает значительные отличия готового помещения от проекта, БТИ не закрывает объект (не выдает кадастровый паспорт, необходимый для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), выставляет красную линию, то есть отметку в техническом паспорте красного цвета, означающие несоответствие таких значений проекту, наличие которых влечет невозможность совершения юридических действий с данным объектом. Затем застройщик должен либо внести изменения в проект либо переделать

помещение так, чтобы он соответствовал проекту. Только после соответствующих изменений БТИ закрывает проект.

При этом, то, какие отличия считаются значительными, представитель ООО «Архитектурная мастерская Сергея Киселев и Партнеры» пояснить не смог.

Представителем ООО «Архитектурная мастерская Сергея Киселев и Партнеры» также пояснено, что на стадии проектной документации разрабатываются принципиальные схемы и расположение стен и перегородок. Такие же детали как расположение шахт, стояков и прочего оптимизируется уже на стадии рабочей документации. В связи с этим по некоторым квартирам были соответствующие изменения.

Относительно процедуры строительства и создания рабочей документации Комиссией установлено, что сначала создается АГР (архитектурно-градостроительное решение), которые проходит экспертизу в Москомархитектуре, затем создается проектная документация, которая проходит экспертизу в Мосгорэкспертизе. В последующем создается рабочая документация. Если на данной стадии происходят изменения, то они не являются существенными. Процесс строительства по рабочей документации контролируется Мосгорстройнадзором.

На вопрос Комиссии о том, когда по рассматриваемому объекту была готова рабочая документация, представителем ООО «Нагатинский» пояснено, что точную дату назвать не может, но если экспертиза проектной документации была завершена в ноябре 2014 года, то вся рабочая документация была готова в 2015 году.

Так как рабочая документация создается отдельно на каждый этап строительства, то фактически само строительство может начаться до завершения создания всех этапов рабочей документации. Необходимо, чтобы на момент начала строительства была готова рабочая документация на соответствующий этап.

Комиссией также задан вопрос о том, какие изменения вносились в проектную и/или строительную документацию многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, 1-й Нагатинский пр., д. 14, которые могли бы повлиять на изменение площади жилых помещений.

В соответствии с документами и сведениями, имеющимися в материалах дела, а также пояснениями ООО «Нагатинский», ООО «Архитектурная мастерская Сергея Киселев и Партнеры» Комиссией установлено, что из изменений в проектную и/или строительную документацию многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ЮАО, р-н Нагатино-Садовники, 1-й Нагатинский пр., д. 14, которые могли бы повлиять на изменение площади жилых помещений, можно отметить корректировку толщины перегородок, а также изменено решение по некоторым шахтам для коммуникаций. Иных изменений, которые могли бы повлиять на фактическую площадь квартиры, в проектную документацию не вносилось.

При этом ООО «Нагаитнский» на заседании Комиссии 25.01.2018 под

протокол пояснено, что так как все проектные работы выполняются в соответствии с определенными нормативами, Общество знало о том, по каким формулам считается проектная площадь квартир в рассматриваемом объекте. Таким образом ООО «Нагатинский» не отрицает тот факт, что застройщику известно о том, что проектная площадь квартир рассчитывается проектной организацией с учетом отделки квартир.

Кроме того, ООО «Нагатинский» как профессиональный участник рынка, осуществляющий определенную деятельность и являющийся лицом непосредственно заключающим договоры с участниками долевого строительства и доносящий до них всю информацию об определенном объекте строительства должно было знать, учитывалась ли чистовая отделка при проектировании объекта.

Таким образом, возражение ООО «Нагатинский», представленное на Заключение об обстоятельствах дела № 1-14-1422/77-17, относительно отсутствия у Общества информации о включении в расчет проектных площадей квартир чистовой отделки помещений не может быть принято Комиссией как противоречащее ранее данным пояснениям и установленным фактическим обстоятельствам дела.

На основании изложенного Комиссия Московского УФАС России приходит к следующим выводам.

В соответствии с представленными ООО «Нагатинский» в Московское УФАС России документами и сведениями, в том числе проектной декларацией, Общество осуществляет строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке, принадлежащем ему на праве аренды земельного участка в соответствии с Договором аренды земельного участка и приложением к нему.

Согласно части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных данной статьей.

В соответствии с частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство.

Согласно части 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 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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 Градостроительным кодексом Российской Федерации.

К указанному заявлению прилагаются, в том числе, правоустанавливающие документы на земельный участок, материалы, содержащиеся в проектной документации, и положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства.

В соответствии с частью 2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, определен частью 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Требования к содержанию проектной документации установлены Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87.

Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

В соответствии с частью 1 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе. 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 настоящей статьей в отношении проектной документации объектов

капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

В соответствии с частью 12.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В соответствии с частью 7 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

ООО «Нагатинский» в Московское УФАС России представлены: Положительное заключение государственной экспертизы № 77-1-4-0681-14 от 05.11.2014 объекта капитального строительства: жилой комплекс со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой; адрес строительства: 1-й Нагатинский пр., вл. 14, р-н Нагатина-Садовники, Южный административный округ города Москвы.

Также, по рассматриваемому адресу ООО «Нагатинский» было оформлено разрешение на строительство: Разрешение на строительство № RU77163000-010371 от 18.12.2014, выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы (Мосгосстройнадзор).

Указанные обстоятельства подтверждаются представленными в Московское УФАС России копиями перечисленных документов.

В соответствии с частью 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 12 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (разрешение на каждый этап строительства).

В соответствии с частью 20 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения.

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,

указанный в части 2 статьи 23 Закона об участии в долевом строительстве 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.

Согласно части 1 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве, проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

Список сведений, которые должны содержаться в проектной декларации, закреплены в части 4 статьи 19, статьях 20, 21 Закона об участии в долевом строительстве.

Согласно общедоступным источникам, в том числе сайту в сети Интернет по адресу <http://domnaganatinskoy.ru/about/docs/>, проектная декларация была опубликована ООО «Нагатинский» на сайте строящегося жилого комплекса.

В силу части 4 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве, застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений.

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

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

Согласно представленным в Московское УФАС России документам и сведениям, ООО «Нагатинский» заключены с участниками долевого строительства следующие договоры: Договор № <...> участия в долевом строительстве Жилого комплекса со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой, заключенный между ООО «Нагатинский» и <...> (далее — Договор 1); Договор № <...> участия в долевом строительстве участия в долевом строительстве Жилого комплекса со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой, заключенный между ООО «Нагатинский» и <...> (далее — Договор 2); Договор № <...> участия в долевом строительстве Жилого комплекса со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой, заключенный между ООО «Нагатинский» и <...> (далее — Договор 3); Договор № <...> участия в долевом строительстве Жилого комплекса со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой, заключенный между ООО «Нагатинский» и <...> (далее — Договор 4); Договор № <...> участия в долевом строительстве Жилого комплекса со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой, заключенный между ООО «Нагатинский» и <...>, <...> (далее — Договор 5); Договор № <...> участия в долевом строительстве Жилого комплекса со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой, заключенный между ООО «Нагатинский» и <...>, <...> (далее — Договор 6).

Также ООО «Нагатинский» были заключены договоры участия в долевом строительстве с <...>, <...>, <...>, <...>, <...>.

При этом ООО «Нагатинский» в Московское УФАС России представлена форма типового договора участия в долевом строительстве (далее — Типовая форма договора).

В соответствии с пунктом 2.1 Типовой формой договора, ООО «Нагатинский» (именуемый также Застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой комплекс со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, 1-й Нагатинский проезд, вл. 14 и после получения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома. При этом пунктом 2.3 Типовой формы договора установлен срок передачи Застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и одновременно его приема участником долевого строительства — 4 квартал 2016 года.

В соответствии с пунктом 1.2 Типовой формы договора, объектом долевого строительства является жилое помещение и общее имущество в жилом комплексе со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, 1-й Нагатинский пр-д, вл. 14, расположенное на земельном участке: общей площадью 10 642 кв. м. с кадастровым номером 77:05:0004003:41, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого комплекса со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной

автостоянкой, строящегося (создаваемого) с привлечением денежных средств участника долевого строительства и имеющего следующие характеристики: далее расположена таблица состоящая из граф «Номер корпуса», «Номер квартиры», «Этаж», «Кол-во комнат», «Общая площадь объекта долевого строительства без учета лоджий/террас/веранды, балкона кв. м.», «Общая площадь объекта долевого строительства с учетом лоджий/террас/веранды, балкона кв. м.».

Таким образом, в соответствии с представленными в Московское УФАС России договорами, ООО «Нагатинский» были заключены договоры участия в долевом строительстве на квартиры (объекты долевого строительства) со следующими характеристиками (некоторые из представленных в материалы дела договоры приведены в настоящем решении качестве иллюстрации описываемых обстоятельств):

Договор 1:

Номер договора	Номер квартиры	Этаж	Кол-во комнат	Общая площадь объекта долевого строительства без учета лоджий/террас/веранды, балкона кв. м.	Общая площадь объекта долевого строительства с учетом лоджий/террас/веранды, балкона кв. м.
1	<...>	5	1	39,4	41
2	<...>	6	3	92,5	95,8
3	<...>	9	3	89,00	94,6
4	<...>	5	3	92,5	95,8
5	<...>	9	2	58,8	62,1
6	<...>	4	2	62,3	63,8

В соответствии со статьей 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

В соответствии с Типовой формой договора, под общей площадью объекта долевого строительства понимается общая площадь объекта долевого строительства с учетом лоджий и/или террас, веранды, балкона с применением понижающего коэффициента: лоджии — 0,5; балкона — 0,3.

Таким образом, исходя из условий договора, общая площадь квартиры по Договору 1 равна 39,4 кв. м., при этом площадь в совокупности с площадью летних помещений равна 41 кв. м. Общая площадь квартиры по Договору 2 равна

92,5 кв. м. при этом площадь в совокупности с площадью летних помещений равна 95,8 кв. м., Общая площадь квартиры по Договору 3 равна 89 кв. м., при этом площадь в совокупности с площадью летних помещений равна 94,6 кв. м. Общая площадь квартиры по Договору 4 равна 92,5 кв. м., при этом площадь в совокупности с площадью летних помещений равна 95,8 кв. м. Общая площадь квартиры по Договору 5 равна 58,8 кв. м., при этом площадь в совокупности с площадью летних помещений равна 62,1 кв. м. Общая площадь квартиры по Договору 6 равна 62,3 кв. м., при этом площадь в совокупности с площадью летних помещений равна 63,8 кв. м.

При этом понятие «летнее помещение» законодательно не закреплено. Из анализа совокупности изложенных выше обстоятельств следует, что в рамках рассматриваемых договоров летними помещениями являются указанные в статье 15 Жилищного кодекса Российской Федерации балконы, лоджии, веранды и террасы. Следовательно, методом вычислений, установлено, что площадь летних помещений (балконов, лоджий, веранд и террас) по Договору 1 составляла 1,6 (Один целый, шесть десятых) кв. м.; по Договору 2 — 3,3 (Три целых, три десятых) кв. м; по Договору 3 — 5,6 (Пять целых, шесть десятых) кв. м.; по Договору 4 — 3,3 (Три целых, три десятых) кв. м; Договору 5 — 3,3 (Три целых, три десятых) кв. м; Договору 6 — 1,5 (Один целый, пять десятых) кв. м.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве, в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. 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. Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 Закона об участии в долевом строительстве.

В соответствии с пунктом 3.1 Типовой формы договора, ценой договора является размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства и расходов на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и оплату услуг застройщика. Цена договора включает в себя все возможные прямые и косвенные налоги.

В соответствии с пунктом 3.2 Договора 1, цена данного договора равняется 7 339 000,00 (Семь миллионов триста тридцать девять тысяч) рублей 00 копеек.

Цена одного квадратного метра объекта долевого строительства составляет 179 000,00 (Сто семьдесят девять тысяч) рублей 00 копеек.

В соответствии с пунктом 3.2 Договора 2, цена данного договора равняется 10 394 300,00 (Десять миллионов триста девяносто четыре тысячи триста) рублей 00 копеек.

Цена одного квадратного метра объекта долевого строительства составляет 155 000,00 (Сто пятьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек.

В соответствии с пунктом 3.2 Договора 3, цена данного договора равняется 15 713 060,00 (Пятнадцать миллионов семьсот тринадцать тысяч шестьдесят) рублей 00 копеек.

Цена одного квадратного метра объекта долевого строительства составляет 166 100,00 (Сто шестьдесят шесть тысяч сто) рублей 00 копеек.

В соответствии с пунктом 3.2 Договора 4, цена данного договора равняется 14 753 200,00 (четырнадцать миллионов семьсот пятьдесят три тысячи двести) рублей 00 копеек.

Цена одного квадратного метра объекта долевого строительства составляет 154 000,00 (Сто пятьдесят четыре тысяч) рублей 00 копеек.

В соответствии с пунктом 3.2 Договора 5, цена данного договора равняется 8 428 212,00 (Восемь миллионов четыреста двадцать восемь тысяч двести двенадцать) рублей 00 копеек.

Цена одного квадратного метра объекта долевого строительства составляет 135 720,00 (Сто тридцать пять тысяч семьсот двадцать) рублей 00 копеек.

В соответствии с пунктом 3.2 Договора 6, цена данного договора равняется 11 751 960,00 (Одиннадцать миллионов семьсот пятьдесят одна тысяча девятьсот шестьдесят) рублей 00 копеек.

Цена одного квадратного метра объекта долевого строительства составляет 184 200,00 (Сто восемьдесят четыре тысячи двести) рублей 00 копеек.

В соответствии с пунктом 3.3 Типовой формы договора, цена является окончательной и изменению не подлежит, кроме случая, прямо предусмотренных Договором.

При этом, согласно пункту 3.4 Типовой формы договора, цена договора изменяется в случае корректировки площади объекта долевого строительства более чем на 1 (Один) квадратный метр.

В соответствии с частью 2 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве, по соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

Письмами от 18.10.2016 ООО «Нагатинский» уведомило участников долевого строительства о завершении строительства и необходимости принятия объекта долевого строительства. Также, данными письмами ООО «Нагатинский» уведомило участников долевого строительства о необходимости произвести доплату в связи с увеличением площади квартир.

Так, в соответствии с представленными копиями писем, по Договору 1 площадь квартиры увеличилась на 1,6 кв. м., размер доплаты участником долевого строительства составляет 286 400,00 (Двести восемьдесят шесть тысяч четыреста) рублей 00 копеек; по Договору 3 — на 3,2 кв. м., размер доплаты — 531 520,00 (Пятьсот тридцать одна тысяча пятьсот двадцать) рублей 00 копеек; по Договору 4 — на 4,7 кв.м., размер доплаты — 723 800,00 (Семьсот двадцать три тысячи восемьсот) рублей 00 копеек; по Договору 5 — на 2,4 кв. м., размер доплаты — 325 728,00 (Триста двадцать пять тысяч семьсот двадцать восемь) рублей 00 копеек; по Договору 6 — на 2,5 кв. м, размер доплаты — 460 500,00 (Четыреста шестьдесят тысяч пятьсот) рублей 00 копеек.

На запрос Московского УФАС России в отношении того, на основании чего была выведена первоначальная площадь квартир, есть ли изначальный расчет площади каждой проданной квартиры, зафиксированный документально, ООО «Нагатинский» документального подтверждения не представил.

Предусмотренная Законом об участии в долевом строительстве возможность включения в договор участия в долевом строительстве условия о возможном изменении цены договора обусловлена объективными факторами и направлена на защиту прав как застройщика, так и участника долевого строительства.

В настоящем случае установлено, что объективных причин изменения площадей квартир по отношению к проектным в столь значительных объемах (в том числе в контексте их денежной стоимости) не было. ООО «Нагатинский», используя свое положение как более сильного субъекта правоотношений, использовал предусмотренную Законом об участии в долевом строительстве возможность необоснованно, в связи с чем злоупотребил своим правом.

Доводы ООО «Нагатинский» об отсутствии у Комиссии оснований полагать, что объективных причин изменения площади объектов долевого строительства не было, также не могут быть приняты Комиссией, так как Комиссией была изучена проектная документация, иные документы и сведения представленные в материалы дела, из которых наличие таких причин усмотрено не было. Кроме того у ООО «Нагатинский» неоднократно запрашивались данные сведения, но каких-либо обоснованных подтверждений в Московское УФАС России представлено не было.

Данные обстоятельства свидетельствуют о намеренно недобросовестном поведении хозяйствующего субъекта на товарном рынке и наличии нарушения антимонопольного законодательства.

Согласно проектной декларации от 18.12.2014 (редакция № 1), в доме размещено 259 квартир, общая площадь составляет 15 906 кв. м., в том числе:

Корпус 1: 80 шт., площадь 4850 кв. м.;

Типы и количество квартир:

1-комн. - 32

2-комн. - 40

3-комн. - 8

Корпус 2: 179 шт, площадь — 11 056 кв. м;

1-комн: 64

2-комн: 89

3-комн: 26

При этом в проектной декларации от 02.11.2016 (редакция № 14), в доме размещено 259 квартир, общая площадь составляет 15 906 кв. м., в том числе:

Корпус 1, 2:

1-комн. - 96 шт.;

2-комн. - 131 шт.;

3-комн - 32 шт.

Таким образом, после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ООО «Нагатинский» разместило проектную декларацию, в соответствии с которой общая площадь квартир и их числе остались прежними, однако соотношение квартир поменялось: было 129 2-комн. квартир, стало — 131; было 34 3-комн. квартиры, стало — 32.

Общая площадь здания (площадь жилого здания) определяется внутри строительного объёма здания как сумма общих площадей этажей, измеренных в пределах контуров внутренних поверхностей наружных стен.

Общая площадь здания включает площади открытых помещений в наружных ограждающих конструкциях, а также лестничных площадок и ступеней в уровне каждого этажа. Площадь лифтовых и других шахт и проёмов многосветных помещений учитывается в пределах только одного (нижнего) этажа.

Общая площадь здания не включает площади:

— чердаков и технических чердаков, подполий, междуэтажных пространств (антресолей, фальшполов, подиумов, сцен) при их высоте от пола до низа выступающих конструкций равной и менее 1,8 м, подвесных потолков (колосников - решётчатых настилов, независимо от их высоты), площадок обслуживания инженерного и технологического оборудования и стеллажей (высотного стеллажного хранения);

— пристроенных и встроенно-пристроенных помещений и конструкций (в том числе для инженерных коммуникаций), выполненных не из материалов основного здания в том числе: крылец, тамбуров, вестибюлей, террас, веранд, автостоянок, лестниц и лестничных клеток, балконов;

— элементов комплексного благоустройства участка застройки и улично-дорожной сети, пристраиваемых к фасадам и эксплуатируемым кровлям (малых архитектурных форм и озеленения, открытых лестниц, пандусов, рамп, платформ, эстакад, палаток, киосков, портиков, навесов на опорах и площадок и т.п.).

В Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию от 07.10.2016 № 77-163000-007513-2016 в графе «количество квартир/общая площадь всего» указано 259/15906 — по проекту и 259/15996 — фактически. Однако, в соответствии с представленным ООО «Нагатинский» письмом Мосстройнадзора № 09-1863/17-1 от 22.02.2017 (далее — Письмо Мосстройнадзора), в графе «количество квартир/общая площадь всего» в графе «по проекту» взамен 15906 кв. м. читать 15405 кв. м.; в графе «по проекту» взамен 15996 кв. м. читать 15966 кв. м.

Таким образом, общая площадь квартир во всем доме в соответствии с

проектной декларации и разрешению на строительство увеличилась на 96 м². Однако письмо Мосстройнадзора, а именно внесение изменений в проектную площадь, подтверждает тот факт, что изначально в проектной декларации были указаны неверные данные по площадям квартир, что свидетельствует о намеренном сокрытии информации и ее искаженном преподнесении потенциальным участникам долевого строительства, а равно недобросовестном поведении хозяйствующего субъекта.

Так, в каждом из рассмотренных антимонопольном органе договоре долевого участия в строительстве дано соответствующее описание (характеристики) объекта (квартиры), в том числе количество комнат, этаж, используемые материалы. Кроме этого, указывалось, что все перегородки (кроме санузлов и шахт) в квартирах выполняются высотой в один блок из пенобетона или в один кирпич толщиной 100 мм.

Данная характеристика материалов, из которых должны были быть изготовлены межкомнатные перегородки, фактически означала, что ширина (толщина) межкомнатных перегородок в любом случае составит от 100 до 120 мм, поскольку данные материалы, согласно размерам, утвержденным нормативными актами, могут иметь только такие значения толщины.

Однако, в ходе строительства толщина межкомнатных перегородок была уменьшена до 80 мм.

К возможности такого изменения характеристик, установленных договорами, привели следующие обстоятельства, о которых ответчик не знать не мог.

Так, из материалов дела усматривается, что в Разделе 3 «Архитектурные решения» Проектной документации, утвержденной в 2014 году, в п.п 3.3 «Внутренняя отделка» указано, межкомнатные перегородки будут выполнены из пазогребневых плит толщиной 100 мм.

Таким образом, еще 2014 году при формировании документации для осуществления строительства Жилого комплекса было известно, что межкомнатные перегородки будут изготавливаться из пазогребневых плит, а не из пенобетона или кирпича, что уже свидетельствует о введении потребителей в заблуждение относительно характеристик приобретаемого товара.

Тот факт, что материалом, из которых будут выполняться межкомнатные перегородки, является пазогребневая плита, а не пенобетон или кирпич, в рассматриваемом случае имеет существенное значение.

Пенобетон и кирпич являются строительными материалами, в отношении которых действуют утвержденные стандарты: ПНСТ 61-2015 - для блоков из пенобетона, согласно которому толщина блока составляет не менее 100 мм, ГОСТ 379-2015 - для кирпичей, в котором приводятся различные типы кирпичей, однако с толщинами не менее 120 мм.

Вместе с тем, толщины пазогребневых плит, изготавливаемых в соответствии с техническими условиями (например: ТУ 5742-007-16415648-98, ТУ 5742-014-03984362-96, ТУ 5742-001-56798576-2004, ТУ 5742-003-05287561-20030), могут варьироваться от 80 мм, как это следует из «СП 55-103-2004.

Конструкции с применением гипсовых пазогребневых плит (одобрена и рекомендована для применения Письмом Госстроя России от 18.03.2004 № ЛБ-268/9).

ООО «Нагатинский» настаивает на том, что антимонопольный орган неверно истолковал положения данных нормативных стандартов (о минимальных толщинах кирпичей и способах их укладки) и не учел положения самих договоров, в которых не указано, из какого типа кирпича будут сделаны перегородки, а также какой именно способ укладки будет применен при строительстве.

Между тем, данные доводы не соответствуют действительности, противоречат материалам дела, а потому подлежат отклонению.

Так, в спорных договорах, хотя и не указан способ укладки кирпича, не указан его конкретный тип, указана общая толщина перегородки — 100 мм, что с безусловностью свидетельствует о необходимости выбора именно такого типа кирпича и, соответственно, способа его укладки, которые позволят добиться оговоренных параметров данной характеристики товара. Более того, договор предусматривает использование вместо кирпича пеноблок, кладка которого любым способом позволяет достичь заданных параметров.

Таким образом, заложив изначально (в проектной документации) материал, позволяющий в последующем изменить его параметры, заявитель ввел в заблуждение участников долевого строительства относительно общих параметров строящегося Жилого комплекса.

В связи с этим, заключая договоры долевого строительства, заявитель изначально не мог не знать, что реальные характеристики объекта будут отличаться от тех, которые указаны им договоре.

Данные обстоятельства подтверждаются тем, что в 2016 году была произведена корректировка толщины перегородок, утеплителя, полов автостоянки, фасадных панелей, в рамках которой толщина межкомнатных и сантехнических перегородок была уменьшена со 100 мм до 80 мм.

Таким образом, фактически была увеличена площадь жилых помещений (квартир), поскольку, если межкомнатные перегородки имеют толщину 100 мм, то от оси плана, по которой они располагаются, в каждую из сторон приходится по 50 мм, соответственно, при их толщине 80 мм - по 40 мм.

С учетом длин данных перегородок и их количества в каждой отдельной квартире, площадь такой квартиры может увеличиваться от $\approx 1,5$ м² (для 1-комнатной) до $\approx 5,5$ м² (для 3-комнатной) с учетом планировочных решений.

Данные выводы напрямую подтверждаются данными, приведенными ранее относительно конкретных площадей квартир, покупка которых предполагалась лицами, обратившимися в антимонопольный орган.

При этом в материалы дела не представлено доказательств того, что ООО «Нагатинский», будучи застройщиком, то есть профессиональным участником рынка, о таких изменениях не знало, или предпринимало меры к их недопущению.

Напротив, из пояснительной записки к корректировке Раздела 3

«Архитектурные решения» следует, что заявитель такие изменения поддерживает.

При этом доводы заявителя о невозможности подобного увеличения площади квартир исключительно при уменьшении толщины межкомнатных перегородок с приведенными им расчетами подлежат отклонению ввиду следующего.

Ответчик настаивает (исходя из представленных данных), что из-за действий по уменьшению толщин перегородок площадь квартиры № 98 увеличилась на 0,46 кв. м., площадь квартиры № 100 на 0,39 кв. м., площадь квартиры № 106 также на 0,39 кв. м., площадь квартиры № 126 на 0,38 кв. м., площадь квартиры № 131 также на 0,38 кв. м., площадь квартиры № 133 на 0,34 кв. м., площадь квартиры № 157 на 0,26 кв. м., площадь квартиры № 178 также на 0,26 кв. м., площадь квартиры № 188 на 0,5 кв. м., площадь квартиры № 228 на 0,24 кв. м..

При этом, из приведенных самим ответчиком таблиц следует, что изменение самих площадей квартир составило в большую сторону не менее 1,5 кв. м.

Вместе с тем, подобное изменение площади, на которое указывает Общество исключительно из-за уменьшения толщин межкомнатных перегородок, возможно если учитывать, что длины межкомнатных перегородок составляют от 0,5 до 1 метра, хотя из представленной в материалы дела проектной документации, таких длин перегородок не усматривается, напротив, в каждой квартире, включая и однокомнатные, наличествует как минимум 2 межкомнатные перегородки длиной более 1 метра.

Кроме того на заседании Комиссии 25.01.2018 представителем ООО «Архитектурная мастерская Сергея Киселев и Партнеры» были представлены собственные расчеты площадей некоторых квартир с учетом различных факторов.

Так для квартиры по Договору 1 (№157) указана проектная площадь — 41,0 кв. м (с учетом летних помещений), 39,4 кв. м (без учета летних помещений). При этом указано, что в связи с изменениями толщины перегородок площадь увеличилась на 0,4 кв. м, в связи с различиями подсчета проектной и фактической площадью — на 1,1 кв. м, а изменение площади из-за допустимых отклонений при строительстве не произошло (0,0 кв. м).

Аналогичные сведения представлены еще по пяти квартирам (в том числе приобретенной по Договорам 5 и 6).

По четырем квартирам представлен расчет, согласно которому изменение площади в связи с допустимыми отклонениями при строительстве составила от 0,1 до 0,7:

Номер квартиры	Изменение в связи с допустимыми отклонениями при строительстве (кв. м.)	Общее изменение (кв. м.)
<...>	0,1	1,7
<...>	0,3	3,2

<...>	0,5	4,5
<...>	0,7	4,7

На основании приведенных расчетов Комиссия Московского УФАС России приходит к выводу о том, что даже при наличии изменения площади квартир в связи с допустимыми отклонениями при строительстве объекта, площадь многих квартир изменилась бы в существенно меньшей степени, а в некоторых квартирах не изменилась бы вовсе.

Однако ООО «Нагатинский» при заключении договоров участия в долевом строительстве на объекты передаваемые участнику без отделки не указало на тот факт, что их площадь посчитана с учетом отделки, а следовательно закономерно увеличится даже при отсутствии отклонений при строительстве.

Кроме того на увеличение площади повлияла замена межкомнатных перегородок, запланированных толщиной в 100 мм, на перегородки толщиной 80 мм, о чем свидетельствуют вышеуказанные сведения.

О таких изменениях участники долевого строительства уведомлены не были, как и не были уведомлены о последствиях замены перегородок на более тонкие.

Таким образом из представленных в материалы дела документов и сведений, в том числе вышеуказанных расчетов, Комиссией установлено, что тот объем увеличения площади объектов долевого строительства произошел, не только вследствие замены застройщиком межкомнатных перегородок на более тонкие, но и в связи с первоначальным расчетом площадей с учетом отделки.

Таким образом, в совокупности вышеуказанные показатели привели к тому, что объекты долевого строительства увеличились именно на тот метраж, который указан застройщиком в уведомлениях и дополнительных соглашениях к договорам участия в долевом строительстве.

Данные обстоятельства свидетельствуют о том, что именно недобросовестное поведение ООО «Нагатинский» привело к тому, что участники долевого строительства были введены в заблуждение относительно реальной площади объектов долевого строительства и возможности ее увеличения.

Также, важным аспектом является и то, что ООО «Нагатинский» не понесло дополнительных непредусмотренных затрат на строительство объекта, связанных с увеличением площадей квартир в строящемся многоквартирном доме, так как здание полностью соответствует проектной документации, а, следовательно, расходы на его строительство (в частности строительные материалы, сроки и т. д.) были заранее определены. ООО «Нагатинский» не представил подтверждения изменения проекта здания, что также свидетельствует об отсутствии дополнительных непредвиденных затрат на его строительство.

Между тем, какие-либо дополнительные затраты застройщика, связанные с увеличением стоимости строительных материалов либо строительных работ, не

могут влиять на стоимость квадратного метра жилого помещения в многоквартирном доме, даже если такие дополнительные затраты не были учтены при первоначальном расчете.

Доводы заявителя о том, что он действовал в строгом соответствии с законом и не допускал его нарушения, подлежат отклонению, поскольку, как следует из представленных материалов, общество изначально указало в заключаемых договорах материалы, которые, согласно проектной документации, не были использованы при строительстве и даже не предполагались к использованию, а примененные материалы позволили увеличить конечную стоимость реализуемой недвижимости.

Таким образом, следует признать, что действия ООО «Нагатинский» действительно вводили в заблуждение потенциальных участников долевого строительства, без привлечения которых застройщик не имеет соответствующих финансовых возможностей для реализации проекта.

Тем самым потенциальные приобретатели квартир вводились в заблуждение относительно площади квартиры, а равно в отношении ее стоимости.

По мнению ООО «Нагатинский», представленному в ответ на Заключение об обстоятельствах дела, доказательств сокрытия застройщиком информации от участников долевого строительства в материалах дела отсутствует.

Между тем, введение в заблуждение может быть совершено не только путем сокрытия сведения, но и отсутствием надлежащего доведения полной и достоверной информации о товаре, условиях его приобретения.

В настоящем случае Комиссией установлено, что ООО «Нагатинский» не довело надлежащим образом всю существенную информацию до участников долевого строительства и сообщила исключительно о последствиях совершенных ими действий по внесению изменений в проектную и рабочую документацию.

Также не может учитываться условие договоров о том, что в случае несогласия участника долевого строительства с увеличением площади квартиры, у него имелась возможность отказаться от выполнения дальнейших обязательств по договору и получить возврат оплаченной стоимости квартиры.

Рассмотренная ситуация фактически обязывает участника долевого строительства в любом случае оплатить дополнительные метры квартиры либо потерпеть значительные убытки.

В силу специфики рынка квартир и машиномест, реализуемых на основании договора участия в долевом строительстве, квадратный метр как жилого, так и нежилого помещения в строящемся жилом доме на ранних этапах строительства имеет гораздо меньшую стоимость в отличии от той, которая будет после сдачи объекта в эксплуатацию. Кроме того, прослеживая динамику цен на рынке недвижимости не составляет труда установить тенденцию роста стоимости квадратного метра жилой площади на территории города Москвы (с большей или меньшей скоростью в разные периоды времени).

Таким образом, отказавшись от выполнения дальнейших необходимых условий, участник долевого строительства получает назад сумму, на которую он вряд ли сможет приобрести равнозначную квартиру (по метражу,

местоположению, иным качественным характеристикам).

Кроме того, в случае существенного увеличения площади объекта долевого строительства договор с застройщиком может быть расторгнут только в судебном порядке. Следовательно участник долевого строительства ставится в ситуацию требующую от него вступать в судебный спор с более сильным участником правоотношений, затрачивая на это значительные материальные и временные ресурсы, в то время, когда при добросовестном поведении застройщика, должен был получить объект долевого строительства в собственность.

На основании изложенного установлено, что при оформлении проектной документации ООО «Нагатинский» были согласованы определенные параметры строящегося жилого здания, в том числе установлены характеристики квартир, их метраж.

Антимонопольным органом ООО «Нагатинский» была предоставлена возможность обосновать изначальный расчет площадей квартир, указанных в договорах, в том числе предоставить утвержденные расчеты по каждой квартире. Однако подобные расчеты, иные подтверждающие документы представлены не были.

Более того, ООО «Нагатинский» предлагалось представить подтверждение того, что столь значительное изменение площадей квартир явилось следствием объективных причин и связано с какими-либо обстоятельствами, возникшими после заключения договоров участия в долевом строительстве.

Таким образом, ООО «Нагатинский», изначально обладая информацией о реальных размерах квартир (их метраже, наличии балконов, лоджий и т. п.) либо не обладая такой информацией вовсе, намеренно вводил неопределенный круг лиц (потенциальных участников долевого строительства) в заблуждение относительно данных характеристик товара, что, свою очередь, как раз и подтверждает нарушение добрых обычаев в торговых делах, поскольку фактически означает или реализацию товара с иными характеристиками, или реализацию товара с заведомо неизвестными параметрами. В тоже время, в силу части 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации никто не вправе извлекать преимущества из своего недобросовестного поведения.

Следовательно, предлагая потенциальным участникам долевого строительства приобрести квартиру на более привлекательных условиях, чем другие субъекты товарного рынка, ООО «Нагатинский» привлек граждан к участию в проекте. Из дальнейшего ухудшения условий приобретения квартир при отсутствии объективных на то причин следует вывод о намеренном введении ООО «Нагатинский» в заблуждение потенциальных участников долевого строительства.

Также одним из заинтересованных лиц, <...> указано, что в рассматриваемом жилом доме он также приобретал по договору участия в долевом строительстве машиноместо. Стоимость определялась из цены квадратного метра, в договоре была прописана площадь машиноместа.

При этом при передаче машиноместа от застройщика его площадь оказалась существенно меньше (стало меньше примерно на три квадратных

метра). Машиноместо ничем не ограничено, не имеет стен, представляет собой площадку, отмеченную полосами на полу. ООО «Нагатинский» такое уменьшение было объяснено замерами БТИ.

В соответствии с договором № НГ-ММ-242 от 10.12.2015 площадь машиноместа составляет 16,60 кв. м., его стоимость равна 1 394 800,00 руб.

Согласно пункту 3.3 указанного договора, цена является окончательной и изменению не подлежит, в том числе и в случае изменения фактической площади объекта долевого строительства по результатам его обмеров органами технической инвентаризации.

Вместе с тем, согласно Одностороннему акту приема-передачи от 06.01.2017, фактическая площадь нежилого помещения (машиноместа) составила 13,80 кв. м., что 2,80 кв. м. меньше, чем по проекту.

Представителем ООО «Архитектурная мастерская Сергея Киселев и Партнеры» пояснено, что в архитектурно-строительной части при проектировании паркинга указывается общая площадь подземной части и помещений автостоянки, указывается общее количество машиномест. Площадь под каждое машиноместо нормированное, она не указывается ни в экспликациях, ни в проекте. Машиноместа продаются заказчиком (ООО «Нагатинский»), соответственно площадь при продаже определяется им же.

Количество машиномест рассчитывается исходя из нормативных стандартов на каждое машиноместо, нормативов на расстояние между машиноместами и общей площади помещений под автостоянку. При этом учитывается класс машины, которая может стоять на каждом машиноместе (зависит от размеров автомобиля), а также возможность проезда к нему исходя из общих размеров помещений автостоянки. Все указанные данные представлены в технической части проектной документации.

При этом площадь каждого машиноместа не указана в проектной документации, хотя ее вычисление на стадии проектирования возможно.

Представителем ООО «Архитектурная мастерская Сергея Киселев и Партнеры» пояснено, что никаких планировочных изменений в процессе строительства, которые могли бы повлиять на общую площадь или площади машиномест, не производилось, общая площадь паркинга и количество машиномест соответствуют проекту.

При этом представителями ООО «Нагатинский» заявлено возражение. По их мнению, в договоре прописана именно цена машиноместа.

Комиссия Московского УФАС России учитывает пояснения ООО «Нагатинский» относительно расчета площади машиноместа, вместе с тем считает, что данное обстоятельство не может влиять на выводы об отсутствии оснований изменения площадей машиномест.

Каких-либо объективных доводов о наличии необходимости изменения площадей машиномест в Московское УФАС России не представлена.

Кроме того в Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию в строке «Общая

площадь нежилых помещений в том числе подземная автостоянка» площадь по проекту указана 10031,9 кв. м., фактическая — 10031,9 кв. м.

Письмом Мосгосстройнадзора от 22.02.2017 № 09-1863/17-1 строка «Общая площадь нежилых помещений в том числе подземная автостоянка» исключена, показатели аннулированы, в связи с несоответствием требованиям «Заявления о соответствии» (формы б).

Вместе с тем, сам по себе факт исключения из разрешения рассматриваемой строки в связи с несоответствием наличия данной строки установленной формы не может свидетельствовать о недостоверности указанных в ней показателей.

Таким образом площадь подземной части, а именно автостоянки, не изменилась.

Таким образом сама по себе площадь автостоянки не изменилась, а равно и площадь машиномест не могла быть изменена на таком основании.

Кроме того, согласно приложенным к заявлению документам и сведениям, для получения ключей и просмотра квартиры одним из обязательных условий является заключение договора с управляющей компанией ООО «Бест Сервис».

Однако в договоре участия в долевом строительстве отсутствовали какие-либо дополнительные условия передачи квартиры участнику долевого строительства, касающиеся обязательного заключения договора с определенной управляющей организацией.

В соответствии с частью 13 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети «Интернет» и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 статьи 161 открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

Согласно части 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, до заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего

строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи), и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Заинтересованными лицами пояснено, что застройщик действительно имеет право выбора управляющей компании, но на определенный срок – четыре месяца. После чего должен состояться конкурс, организованный городом, в рамках которого должна быть выбрана уже постоянная управляющая компания для многоквартирного дома.

Данная процедура формально выполнена была, управа организовала конкурс, результаты которого неоднократно оспаривались. По итогам была выбрана другая управляющая компания. Четыре месяца, на которые управляющая компания выбирается застройщиком, давно истекли, но до настоящего момента управление многоквартирным домом осуществляет ООО «Бест Сервис».

Более того, на первом собрании собственником жилья, ООО «Нагатинский», воспользовавшись тем, что большая часть квартир еще не продана и Общество является собственником более 50% квартир, а, следовательно, имеет более 50% голосов на собрании, во-первых, безальтернативно выбрало в качестве управляющей компанией ООО «Бест Сервис», а во-вторых, установило тариф на коммунальные услуги 57 рублей за 1 кв.м., что почти в два раза превышает средний тариф по городу Москве.

Установлено, что застройщиком в адрес участников долевого строительства были направлены письма, в которых сообщалось о возможности принять объект долевого строительства (квартиру). К данному письму прилагалась памятка с процедурой. Финальным этапом значилось заключение договора с определенной управляющей компанией ООО «Бест Сервис» на один год (что превышает период четырех месяцев). Только после этого участник мог получить ключи от квартиры у представителя управляющей компании. На вопрос Комиссии о том, предъявлялись ли такие требования застройщиком, заявителем пояснено, что сложно сказать, кем именно выдвигались указанные требования, но единственной возможностью получить ключи от квартиры было заключить договор с ООО «Бест Сервис». Без заключения такого договора управляющая компания ключи не выдавала. Сам застройщик ключи не выдавал.

В сложившейся ситуации, по мнению заинтересованных лиц, также присутствует нарушение, так как по договору застройщик обязуется передать объект долевого строительства (квартиру). И, по мнению заинтересованных лиц, ключи также входят в объект долевого строительства, так как только их получение является единственной возможностью беспрепятственного доступа в квартиру.

<...> также указано, что им была предпринята попытка в акте приема-передачи квартиры указать требование о демонтаже замков, чтобы получить доступ к собственной квартире.

Резюмируя изложенное, <...> пояснил, что ключи вручались лично руководителем управляющей компании <...>. Для их получения нужно было прийти в офис управляющей компании, подписать вышеуказанный договор и только после этого получить ключи, а также некоторые другие элементы инфраструктуры квартиры (счетчики, паспорта на них, запорные краны на батарее и т.п.).

Если участником долевого строительства все вышеуказанные процедуры соблюдались, то ключи от квартиры выдавались, если нет - то не выдавались.

Согласно пояснениям ООО «Нагатинский», застройщик считает все права и обязанности по договору участия в долевом строительстве выполненными после полной оплаты стоимости квартиры и подписания акта приема-передачи. При этом, каким образом будет осуществляться фактический доступ приобретателями квартир к жилым помещениям застройщика не интересует. ООО «Нагатинский» пояснено, что непосредственно обязанности застройщика заключаются в постройке жилого здания и передаче его участникам долевого строительства. При этом передача предполагает только подписание акта приема-передачи, но не предполагает передачи вещи в натуре. Ключи вместе с актом приема-передачи не передаются.

ООО «Нагатинский» также пояснено, что ключи застройщик самостоятельно не передает, так как ключи не входят, по его мнению, в предмет договора участия в долевом строительстве, по которому у застройщика возникает лишь обязанность передать объект. При этом ООО «Нагатинский» утверждает, что не препятствует участникам пользоваться объектом долевого строительства. Указанные обстоятельства, по мнению ООО «Нагатинский», подтверждаются тем, что ни один из заинтересованных по делу лиц не обращался к застройщику с просьбой выдать ему ключи от квартиры либо сообщением, что управляющая компания препятствует доступу в квартиру или обязывает заключить с ней договор.

На вопрос Комиссии, по каким причинам застройщик передал ключи управляющей компании, а не выдал их участникам долевого строительства в момент подписания акта приема-передачи квартиры, ООО «Нагатинский» было пояснено, что это обусловлено наличием договора между застройщиком и управляющей организацией.

Более того, по мнению ООО «Нагатинский», обязанность заключить договор с управляющей компанией предусмотрена законодательно, так как собственник жилья обязан нести бремя содержания собственности. Застройщик не имеет права выполнять функции управляющей организации.

На основании изложенного Комиссия Московского УФАС России приходит к следующим выводам.

Установлено, что в силу статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве, передача объекта долевого строительства застройщиком и

принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

В соответствии с типовой формой договора участия в долевом строительстве, представленной ООО «Нагатинский», предмет договоров, заключаемых с участниками долевого строительства, сформулирован следующим образом:

«ООО «Нагатинский» (именуемый также Застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой комплекс со встроенно-пристроенным ДОУ и подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, 1-й Нагатинский проезд, вл. 14 и после получения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома».

В соответствии с актом приема-передачи Объекта долевого строительства — квартиры № 133, согласно условиям договора Застройщик передал, а участник долевого строительства принял объект долевого строительства — квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, 1-й Нагатинский проезд, вл. 14.

При этом, исходя из имеющихся материалов, ключи от квартиры участникам долевого строительства передаются только после заключения договора с управляющей компаний ООО «БЭСТ Сервис», что прямо следует из Памятки, которая была приложена к каждому письму — уведомлению о завершении строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

Доводы относительно отсутствия у застройщика обязанности по передаче участникам долевого строительства ключей от квартир не имеют под собой

нормативной базы и основаны на неверном толковании законодательства.

Кроме того, учитывая специфику реализации квартир по договорам участия в долевом строительстве, которые заключаются с гражданами, не имеющими специального образования в области юриспруденции и воспринимающими передаваемую им информацию основываясь исключительно на общепринятом понимании такой информации, необходимо принимать во внимание следующее.

Согласно представленным договорам, застройщик обязался передать участнику долевого строительства квартиру.

Согласно толковому словарю С.И. Ожегова, слово «передать» определяется, в том числе, как отдать во владение, отдать в распоряжение (Толковый словарь Ожегова. С.И. Ожегов; Н.Ю. Шведова. 1949-1992).

Таким образом, у лиц, заключающих договор участия в долевом строительстве, не могло возникнуть сомнений относительно условий договора, в частности предположения о том, что после подписания акта приема-передачи могут возникнуть какие-либо препятствия для доступа в квартиру и получения ее в натуре.

Вместе с тем, действия ООО «Нагатинский» по передаче ключей от квартир управляющей компании без уведомления об этом участников долевого строительства привели к тому, что для осуществления своих прав по пользованию квартирой участнику долевого строительства необходимо выполнить дополнительное условие, а именно заключить договор с управляющей компанией, что изначально договором не предусматривалось.

Не может обязанность участника долевого строительства по заключению договора с определенной управляющей компанией противопоставляться обязанности застройщика передать указанную в договоре участия в долевом строительстве участнику такого договора.

Довод о том, что Законом об участии в долевом строительстве не предусмотрена ни фактическая передача жилого (либо нежилого) помещения участнику договора, ни передача ключей от квартиры, а достаточно лишь заключения акта приема-передачи не находит под собой правового обоснования.

Судебная практика свидетельствует о том, что не может акт приема-передачи ключей подменяться актом приема-передачи квартиры (включающий в себя также передачу участнику долевого строительства документов, необходимых для дальнейшего оформления квартиры в собственность). Таким образом, передача ключей и передача квартиры может быть, как оформлены одним актом приема-передачи, так и разными, однако не могут исключать друг друга.

Иное бы фактически свидетельствовало о том, что даже получив все необходимые документы и оформив квартиру в собственность, участник долевого строительства не обретал бы фактического владения квартирой, что является одним из правомочий права собственности.

Довод ООО «Нагатинский» о том, что в соответствии с пунктом 4.2.7 Договоров участники добровольно согласились заключить договор с управляющей компанией со дня подписания акта приема-передачи, не может быть принят Комиссией как подтверждающий отсутствия введения в заблуждение, так как само

по себе наличие такого условия в договоре участия в долевом строительстве не может противопоставляться обязанности застройщика выдать участнику долевого строительства ключи от квартиры при подписании акта приема-передачи.

Вопрос отказа участника долевого строительства от заключения договора с управляющей компанией не может стать причиной отказа в выдаче ключей от квартиры, так как даже исходя из условий договора должен следовать за действиями застройщика по подписанию акта приема-передачи объекта долевого строительства и вручению ключей.

Таким образом довод ООО «Нагатинский» не имеет под собой правового основания.

Также Комиссией не может быть принят довод ООО «Нагатинский» о том, что не заключив договор с управляющей компанией, собственник квартиры фактически уклоняется от несения бремени содержания жилья (оплаты коммунальных услуг).

Вместе с тем, подобная законодательно установленная обязанность, по мнению Комиссии, не может быть обеспечена путем «шантажа» со стороны застройщика или управляющей компании о получении ключей только на определенных условиях, не предусмотренных ни законом, ни договором.

По мнению ООО «Нагатинский» в материалах дела нет подтверждения того, что Общество уклоняется от выдачи ключей.

Между тем, представителями ООО «Нагатинский» на заседаниях Комиссии не раз пояснялось, что ключи от всех квартир были переданы ООО «БЭСТ-Сервис» для вручения их участникам долевого строительства, в подтверждение чего в материалы дела был представлен договор, заключенный между ООО «Нагатинский» и ООО «БЭСТ-Сервис».

Таким образом ООО «Нагатинский» не просто уклонялся от выдачи ключей участникам долевого строительства, а безосновательно передал ключи от помещений, договоры на которые заключены с участниками долевого строительства, третьему лицу, не имеющего какого-либо права на данные помещения, в том числе и право доступа в них без согласия жильцов (собственников).

Следовательно у ООО «Нагатинский» с связи с его собственными действиями отсутствовала как таковая возможность передать ключи участникам долевого строительства в виду отсутствия у него таких ключей.

Таким образом, лица, заключавшие договор участия в долевом строительстве, были введены в заблуждение относительно условий и процедуры приобретения квартир в собственность.

Заинтересованными лицами отмечено, что вся информация относительно включения в проектную площадь квартиры отделки, уменьшения толщины перегородок внутри квартир, собиралась на протяжении длительного времени после получения требований о доплате за дополнительные метры и не была известна участникам на момент получения информации об увеличении площадей. Ознакомиться с проектной документацией возможности у участников долевого строительства не было до момента получения информации, что документация

имеется в материалах рассматриваемого дела.

Как указано в Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013, участие граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости представляет собой один из способов приобретения права частной собственности на жилые и нежилые помещения в таких домах (объектах), которое охраняется законом (часть 1 статьи 35 Конституции Российской Федерации), и одновременно - один из способов реализации права каждого на жилище (часть 1 статьи 40 Конституции Российской Федерации).

Таким образом, на застройщика как на лицо, привлекающее денежные средства участников долевого строительства (пункт 1 статьи 2 Закона о долевом строительстве), возложены повышенные публичные обязанности по соблюдению законов, прав и интересов граждан при реализации им своих прав, а самим застройщиком при ведении предпринимательской деятельности.

Данные обязательства общества накладывают на него повышенную ответственность, как на профессионального участника рынка долевого строительства.

С учетом того, что конкуренция на рассматриваемом рынке достигается, в том числе, и за счет привлечения средств граждан, которые приобретают специальный статус участников долевого строительства, и на средства которых осуществляется строительство того или иного объекта недвижимости, заявитель обязан осуществлять свою деятельность исключительно в рамках принципа добросовестности реализации права на ведение предпринимательской деятельности.

В силу части 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее — Постановление Пленума № 25), оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

В связи с тем, что при оформлении проектной документации ООО «Нагатинский» были согласованы определенные параметры строящегося

жилого здания, в том числе установлены характеристики квартир, их метраж, данное лицо не могло безосновательно включать в условия договоров долевого строительства иные параметры квартир, а если оно это сделало, то в последующем исполнять условия данных договоров в полном объеме.

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

Антимонопольным органом ООО «Нагатинский» была предоставлена возможность обосновать изначальный расчет площадей квартир, указанных в договорах, в том числе предоставить утвержденные расчеты по каждой квартире. Однако подобные расчеты, иные подтверждающие документы, представлены не были.

Более того, ООО «Нагатинский» предлагалось представить подтверждение того, что столь значительное изменение площадей квартир явилось следствием объективных причин и связано с какими-либо обстоятельствами, возникшими после заключения договоров участия в долевом строительстве.

В данном случае ссылки ООО «Нагатинский» на то, что им был предоставлен весь запрашиваемый объем сведений относительно проектных решений Жилого комплекса в виде самой проектной документации подлежат отклонению, так как из данных документов не усматривается наличие объективных причин, из-за которых произошло увеличение площадей данного объекта.

Так, в материалы дела не было представлено каких-либо доказательств, свидетельствующих о допущенных при проектировании или строительстве ошибок, изменения условий строительства, технологии строительства, то есть какого-либо факта, позволяющего снять с застройщика ответственность за изменение реальной площади объектов недвижимости.

Данное обстоятельство также подтверждается тем, что увеличение площади произошло, как следует из пояснений третьих лиц, за счет изменения расположения инженерных коммуникаций в соответствующих нишах внутри квартир, без какого-либо обоснования.

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

Таким образом, ООО «Нагатинский», не затрачивая дополнительных

средств на продвижение продукции и строительство дома, связанных с увеличением площадей квартир, пользуется заблуждением участников долевого строительства относительно площади квартиры, а равно и ее цены, а также иных условий приобретения квартиры, в связи с чем получает преимущества при осуществлении конкурентной деятельности в результате перераспределения потребительского спроса и получения дополнительного необоснованного дохода.

Практика привлечения потенциальных участников долевого строительства, при которой застройщик при распространении информации о своем товаре до и в процессе заключения договора заявляет определенные характеристики квартир (их площадь, стоимость), а также определенные условия их приобретения, а впоследствии существенно их ухудшает, противоречит добропорядочности, разумности и справедливости и может причинить убытки конкурирующим хозяйствующим субъектам, добросовестно действующим при осуществлении хозяйственной деятельности, в размере недополученных доходов, которые эти субъекты могли бы получить, если бы лица, приобретшие квартиры в жилом комплексе «Дом на Нагатинской», знали при заключении договоров о предстоящих изменениях.

Предметом рассмотрения настоящего дела не является как вопрос о соответствии действий застройщика нормам Закона об участии в долевом строительстве и иных нормативных правовых актов, регулирующих данный процесс, так и вопрос о соблюдении застройщиком и участниками долевого строительства условий договоров, соглашений и т. п.

В ходе рассмотрения настоящего заявления Комиссией Московского УФАС России оценивалось поведение определенного субъекта (ООО «Нагатинский»), вводящего в оборот квартиры и машиноместа, реализуемые на основании договоров участия в долевом строительстве, по отношению к неопределенному кругу лиц в процессе осуществления деятельности по реализации квартир и машиномест в строящемся им жилом комплексе, а также результат такого поведения.

Таким образом, ООО «Нагатинский», формально действуя в рамках законодательства Российской Федерации, злоупотребил своими правами и положением более сильного участника правоотношений по сравнению с участниками долевого строительства и получил необоснованные преимущества в виде дополнительного дохода.

На основании изложенного Комиссией также отклоняются возражения ООО «Нагатинский» относительно того, что действия Общества неоднократно рассматривались судами общей юрисдикции на предмет наличия в них нарушения законодательства о защите прав потребителей и были признаны законными в данной части.

Также Комиссией отмечается, что в настоящем случае в качестве нарушения антимонопольного законодательства были рассмотрены не сами по себе действия ООО «Нагатинский», связанные с включением в договор участия в долевом строительстве условия о возможности увеличения площади объекта долевого

участия, а равно его стоимости, а, в том числе, недобросовестные действия ООО «Нагатинский» направленные на введение в заблуждение участников долевого строительства о самом увеличении площади на определенном этапе строительства, причинах такого увеличения, объемах увеличения площади и т. п. иные действия, описанные в настоящем решении.

Следует отметить, что рассматриваемые в рамках настоящего дела обстоятельства и признаки нарушения антимонопольного законодательства имеют отношение ко всему кругу участников долевого строительства в спорном многоквартирном доме, поскольку из представленных документов и сведений не следует, что площадь квартир увеличилась исключительно только у тех лиц, которые обратились в антимонопольный орган или упомянуты в процессуальных документах Комиссии.

Резюмируя изложенное, на основании материалов дела № 1-14-1422/77-17, Комиссией Московского УФАС России действия ООО «Нагатинский» признаны актом недобросовестной конкуренции, установлены все признаки такого деяния, сформулированные в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции.

Нарушение ООО «Нагатинский» пунктов 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции непосредственно выразилось во введении в заблуждение относительно площадей квартир и машиномест, а равно их стоимости, а также условиях получения квартир в натуре (ключей от квартиры).

Руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частью 1 - 4 статьи 41, статьями 49-50 Закона о защите конкуренции, Комиссия Московского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать ООО «Нагатинский», которое своими действиями (бездействием) ввело в заблуждение в отношении площадей квартир и машиномест, а равно их стоимости, а также условиях получения квартир в натуре (ключей от квартиры), нарушившим пункты 2, 4 статьи 14.2 Закона о защите конкуренции,

2. Выдать ООО «Нагатинский» предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства Российской Федерации.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Московского УФАС России для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>