

**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 307-ЭС25-1629

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А56-6783/2024

Резолютивная часть определения объявлена 2 июля 2025 г.

Полный текст определения изготовлен 8 июля 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Якимова А.А.,

судей Завьяловой Т.В., Прониной М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Балтийская жемчужина» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 5 июня 2024 г., постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 октября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28 января 2025 г. по делу № А56-6783/2024 по заявлению закрытого акционерного общества «Балтийская жемчужина» к Управлению Федеральной

антимонопольной службы по Санкт-Петербургу о признании недействительными решения от 1 ноября 2023 г. и предписания от 2 ноября 2023 г. по делу № 078/01/14.2-11/2023.

В судебном заседании приняли участие представители закрытого акционерного общества «Балтийская жемчужина» – Матросов А.А., Оскирко С.Д., Отрешко Т.А., представители Управления Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу – Бегунов О.А., Савостина Е.В., Склярова Я.В., представитель акционерного общества «Специализированный застройщик «БФА-Девелопмент» – Галицына О.В., третье лицо – Белоногова Ю.Ю.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Якимова А.А., выслушав объяснения явившихся в судебное заседание участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

закрытое акционерное общество «Балтийская жемчужина» (далее – общество, ЗАО «Балтийская жемчужина») обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением к Управлению Федеральной антимонопольной службы по Санкт-Петербургу (далее – управление, антимонопольный орган) о признании недействительными решения от 1 ноября 2023 г. и предписания от 2 ноября 2023 г. по делу № 078/01/14.2-11/2023.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Артеменков Алексей Анатольевич, Артеменкова Марина Валерьевна, Галимуллин Марат Фаритович, Галимуллина Евгения Вячеславовна, Безбородько Виолетта Сергеевна, Белоногова Юлиана Юрьевна, Юхно Артем Владимирович, закрытое акционерное общество «БФА-Девелопмент», общество с ограниченной ответственностью «Легенда

Инвест», общество с ограниченной ответственностью «ЛСР. Недвижимость-Северо-Запад», общество с ограниченной ответственностью «Сэтл Групп».

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 5 июня 2024 г., оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 октября 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28 января 2025 г., в удовлетворении заявленных обществом требований отказано.

ЗАО «Балтийская жемчужина» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 3 июня 2025 г. кассационная жалоба ЗАО «Балтийская жемчужина» вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291¹⁴ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) законность принятых судебных актов, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, а состоявшиеся по делу судебные акты – отмене по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судами, в управление поступила коллективная жалоба граждан о нарушении обществом антимонопольного законодательства путем введения в заблуждение покупателей недвижимости относительно качества и потребительских свойств (площади) квартир.

Управление по результатам рассмотрения обращения пришло к выводу о наличии в действиях общества признаков нарушения статьи 14² Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее –

Закон о защите конкуренции), выразившихся во введении неопределенного круга лиц (потенциальных участников долевого строительства) в заблуждение относительно фактической площади строящихся квартир в жилом комплексе «Жемчужный каскад» и выдало обществу предупреждение от 29 ноября 2021 г. № 78/33949/21 о прекращении действий (бездействия), содержащих признаки нарушения антимонопольного законодательства.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10 апреля 2022 г. по делу № А56-1215/2022, вступившим в законную силу 6 декабря 2022 г., обществу в удовлетворении заявленных требований о признании предупреждения управления недействительным отказано.

В связи с невыполнением обществом предупреждения управление вынесло решение от 1 ноября 2023 г. по делу № 078/01/14.2-11/2023, которым признало наличие в действиях общества акта недобросовестной конкуренции и нарушения статьи 14² Закон о защите конкуренции, которое выразилось, по мнению антимонопольного органа, во введении неопределенного круга лиц в заблуждение (в том числе потенциальных участников долевого строительства) путем размещения в проектных декларациях и информационных материалах заведомо недостоверной информации о площадях квартир: с целью привлечения потребителей была указана меньшая площадь квартир, чем их фактическая площадь после строительства.

Антимонопольным органом установлено, что общество в договорах участия в долевом строительстве, рекламе, иных информационных материалах указывало площадь квартир, которая меньше фактической площади, тем самым создавая, по мнению управления, себе преимущество на рынке не за счет более выгодного предложения для потребителей, а путем введения их в заблуждение относительно условий, на которых объекты строительства предлагаются к продаже (цена квартиры). После корректировки общей площади квартиры по результатам проведения кадастровых работ между застройщиком и участниками долевого строительства заключались дополнительные соглашения к договорам об увеличении цены договора за дополнительную

площадь.

На основании указанного решения управление выдало обществу предписание от 2 ноября 2023 г. о перечислении в федеральный бюджет 52 275 859 руб. 30 коп. дохода, полученного вследствие акта недобросовестной конкуренции в форме введения в заблуждение за счет увеличения площади квартир и соответственно цены сделки.

Не согласившись с решением и предписанием антимонопольного органа, считая их незаконными и необоснованными, ЗАО «Балтийская жемчужина» обратилось в суд с заявлением по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, сославшись на положения пункта 9 статьи 4, статьи 14² Закона о защите конкуренции, статей 4 и 21 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 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), суд первой инстанции сделал вывод о правомерности и обоснованности оспариваемых решения и предписания.

Суд первой инстанции указал, что общество размещало в проектных декларациях, договорах участия в долевом строительстве и информационных материалах заведомо недостоверную информацию о площади квартир с целью привлечения потребителей. В заключаемых договорах участия в долевом строительстве общество указывало информацию согласно действовавшей на момент заключения договора редакции проектной декларации; планы объекта долевого строительства, являющиеся частью договоров участия в долевом строительстве, не соответствовали утвержденному проекту.

Суды апелляционной и кассационной инстанций данную позицию поддержали.

Вместе с тем судами не учтено следующее.

В соответствии с подпунктом 7 статьи 4 Закона о защите конкуренции под конкуренцией понимается 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.

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

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

- факт осуществления хозяйствующим субъектом действий, способных оказать влияние на состояние конкуренции;
- отличие избранного хозяйствующим субъектом способа конкуренции на рынке от поведения, которое в подобной ситуации ожидалось бы от любого субъекта, преследующего свой имущественный интерес, но не выходящего за пределы осуществления гражданских прав и честной деловой практики;
- направленность поведения хозяйствующего субъекта на получение преимущества, в частности имущественной выгоды или возможности ее извлечения, при осуществлении экономической деятельности за счет иных участников рынка, в том числе посредством оказания влияния на выбор покупателей (потребителей), на возможность иных хозяйствующих субъектов, конкурирующих добросовестно, извлекать преимущество из предложения товаров на рынке, на причинение вреда хозяйствующим субъектам-конкурентам иными подобными способами (пункт 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 4 марта 2021 года № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в связи с применением судами

антимонопольного законодательства» (далее – постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 4 марта 2021 г. № 2)).

Пунктом 1 статьи 14² Закона о защите конкуренции установлен запрет на недобросовестную конкуренцию путем введения в заблуждение, в том числе в отношении качества и потребительских свойств товара, предлагаемого к продаже, назначения такого товара, способов и условий его изготовления или применения, результатов, ожидаемых от использования такого товара, его пригодности для определенных целей.

Применительно к нарушению запретов, предусмотренных статьей 14² Закона о защите конкуренции, доказыванию подлежит факт распространения недостоверных (ложных, неточных или искаженных) сведений хозяйствующим субъектом в отношении своей собственной деятельности и (или) своих товаров (пункт 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 4 марта 2021 г. № 2), который влечет негативные последствия для конкурентов.

По настоящему делу суды признали обоснованным вывод управления о совершении обществом акта недобросовестной конкуренции, который состоит в том, что при заключении договоров участия в долевом строительстве общество сознательно ввело покупателей в заблуждение относительно площади квартир, которые будут построены. Управление в оспариваемом решении указало, что поведение общества является осознанным и направленным на получение преимуществ на рынке, поскольку потребители вступили в отношения с обществом вместо того, чтобы обратиться к конкурентам, добросовестно работающим в сфере строительства и продажи квартир и тем самым лишило конкурентов возможности получить доход от законной и добросовестной деятельности. Управление также констатировало наличие причинно-следственной связи между действиями общества и наличием вреда в форме упущенной выгоды на стороне участников долевого строительства ввиду роста цен на жилье.

Вместе с тем, в пункте 56 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 4 марта 2021 г. № 2 указано, для доказывания факта нарушения законодательства о защите конкуренции, по общему правилу, требуется проведение анализа состояния конкуренции на товарном рынке (пункт 3 части 2 статьи 23 и часть 5¹ статьи 45 Закона о защите конкуренции).

Однако, как следует из материалов антимонопольного дела, управление в нарушение требований части 5¹ статьи 45 Закона о защите конкуренции не проводило анализ состояния конкуренции на товарном рынке в объеме, достаточном для установления вышеуказанных юридически значимых обстоятельств: отсутствует подтвержденная информация о продуктовых границах рынка (долевое строительство жилых домов экономического, среднего, премиального класса, иные возможные характеристики реализуемого продукта), географических границах товарного рынка, составе конкурентов, чьи права, по мнению управления, могли быть нарушены, иных преимуществах застройщиков, кроме ценовой привлекательности, которые могут оказывать влияние на выбор покупателей.

Имеющийся в деле отчет ограничивается оценкой видов рынка по видам первичного или вторичного и выводами о том, что в городе Санкт-Петербурге первичный рынок является конкурентным вследствие нахождения на нем разных застройщиков.

Выводы антимонопольного органа, указывающие на получение обществом преимуществ на товарном рынке за счет иных участников рынка, наличие на стороне потребителей заблуждения, исключаящего обращение к конкурентам, не получили оценку со стороны судов с позиции отсутствия информации о товарном рынке, на котором, по мнению управления, совершено нарушение антимонопольного законодательства и о составе хозяйствующих на нем субъектов – конкурентов.

Судами также не дана оценка тому, каким образом отклонение площади части построенных квартир от изначально планируемой на диапазон от 1,4 кв.м

до 2,5 кв.м с учетом общей площади данных квартир и в целом строительного объёма многоквартирного дома могло оказать влияние на борьбу заявителя с конкурентами в результате совершения акта недобросовестной конкуренции, имевшего место по мнению антимонопольного органа.

Кроме того, при доказывании наличия акта недобросовестной конкуренции управление должно доказать, что решающим фактором при выборе потребителями объекта строительства была именно итоговая стоимость квартиры независимо от цены квадратного метра. При анализе этого фактора необходимо учитывать, что изменение итоговой цены сделки за счет необходимости доплаты за дополнительную площадь после завершения строительства произошло при сохранении фиксированной цены квадратного метра на момент заключения договора долевого участия независимо от инфляционных процессов в период возведения объекта.

В связи с этим управление должно было доказать, что при наличии информации об итоговой цене приобретаемой квартиры с учетом дополнительной площади потребители могли бы сделать выбор в сторону приобретения жилья у других застройщиков.

Однако в материалах дела отсутствуют сведения о ценовых предложениях иных застройщиков на соответствующем товарном рынке в момент заключения заявителем договоров долевого участия в строительстве с третьими лицами по делу, о площади предлагаемых ими квартир, их стоимости с учетом сопоставимости с итоговой площадью квартир третьих лиц, проданных ЗАО «Балтийская жемчужина», имеющихся отклонениях в площади по итогам строительства у других застройщиков.

Исходя из результатов анализа состояния конкуренции на товарном рынке, определения продуктовых границ рынка, составе конкурентов, хозяйствующих на таком товарном рынке, оценке подлежали в том числе представленные в материалы дела отзывы застройщиков жилых комплексов, расположенных в непосредственной близости к жилому комплексу общества, и

опросы иных конкурентов, которые могли быть проверены антимонопольным органом.

В силу пункта 1 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве по договору участия в долевом строительстве 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 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.

По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения (часть 2 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве).

Пунктом 2 части 1¹ статьи 9 Закона о защите конкуренции установлено, что по требованию участника долевого строительства, договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае существенного изменения размера объекта долевого строительства, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более пяти процентов от указанной площади.

Следовательно, в договоре должна быть предусмотрена возможность изменения цены, а также случаи и условия ее изменения.

В тексте заключенных обществом договоров до сведения участников долевого строительства доведена информация о том, что площадь построенной квартиры может отличаться от площади, указанной в договоре, но не более чем на 5 процентов, что повлечет за собой обязанность участника строительства произвести доплату или обязанность общества произвести возврат части уплаченных денежных средств (пункт 4.5 договора).

Квалифицируемое законодателем как несущественное изменение договора при отклонении от согласованной площади помещения не более чем на пять процентов (часть 6² статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункт 2 части 1¹ статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве) и систематическое применение данного условия в отношениях с участниками долевого строительства само по себе не может свидетельствовать о наличии в действиях общества акта недобросовестной конкуренции.

В соответствии с абзацем вторым пункта 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 4 марта 2021 года № 2 возможное нарушение хозяйствующим субъектом при ведении своей деятельности норм гражданского и иного законодательства само по себе не означает совершение акта недобросовестной конкуренции.

Данный правовой подход, предполагающий разграничение нарушений антимонопольного законодательства от нарушений гражданского законодательства, законодательства о защите права потребителей, иного отраслевого законодательства неоднократно находил свое отражение как в разъяснениях Верховного Суда Российской Федерации (пункт 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 4 марта 2021 года № 2), так и в принимаемых Верховным Судом Российской Федерации судебных актах (определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 5 сентября 2019 г. № 307-ЭС19-9220 по делу № А56-47995/2018).

Иное толкование правонарушений приводило бы к тому, что каждый факт введения потребителя в заблуждение о свойствах любого реализуемого

товара, услуги следует квалифицировать не как нарушение требований законодательства о защите прав потребителей, гражданского законодательства, а как акт недобросовестной конкуренции, что не соответствует предмету регулирования Закона о защите конкуренции.

Таким образом, судами не дана оценку тому обстоятельству, что в оспариваемом решении антимонопольного органа не приведен анализ доказательств того, что действия общества были направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности за счет иных участников рынка применительно к общим и специальным признакам недобросовестной конкуренции, определенным нормами пункта 9 статьи 4 и статей 141 – 147 Закона о защите конкуренции, как этого требует разъяснение, содержащееся в пункте 30 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 4 марта 2021 года № 2.

При этом судам следует оценить то обстоятельство, что условия договора участия в долевом строительстве, предусмотренные частями 4 и 4² статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве, должны соответствовать информации, включенной в проектную декларацию на момент заключения договора (пункт 4¹ статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве), что и было сделано обществом, тогда как на разных этапах, когда заключается договор долевого участия, проектная декларация может не отражать новые данные одномоментно с внесением изменений в проектную документацию в процессе строительства, поскольку с момента утверждения изменений в проект до внесения изменений в проектную декларацию и ее согласования уполномоченными органами существует объективный временной промежуток (статья 19 Закона об участии в долевом строительстве).

Позиция судов о доказанности размера противоправного дохода, полученного в результате вмененного обществу антиконкурентного поведения, основана на неправильном толковании норм права применительно к обстоятельствам рассматриваемого дела.

В соответствии с пунктом 3 статьи 51 Закона о защите конкуренции лицо, чьи действия (бездействие) в установленном данным законом порядке признаны недобросовестной конкуренцией и являются недопустимыми в соответствии с антимонопольным законодательством, по предписанию антимонопольного органа обязано перечислить в федеральный бюджет доход, полученный от таких действий (бездействия).

При оценке доводов общества относительно размера дохода, подлежащего в соответствии с предписанием антимонопольного органа перечислению в федеральный бюджет, суд первой инстанции указал, что данный размер проверен и признан правомерным.

Возражая против выводов суда в названной части, общество обращало внимание апелляционного суда и суда округа на то, что в материалах дела отсутствуют доказательства получения застройщиком дохода вследствие нарушения антимонопольного законодательства. Заявитель, в частности, указывает, что приведенная управлением сумма дохода 52 275 859 рублей 30 копеек определена по дополнительным соглашениям к договорам участия в долевом строительстве, тогда как сама сумма доплаты за изменение площадей по договорам составила 1 763 457 рублей 33 копейки.

При этом в материалах дела отсутствуют подписанные сторонами и зарегистрированные в установленном порядке дополнительные соглашения об изменении площади жилых помещений, платежные поручения, приходные кассовые ордера, банковские выписки, подтверждающие получение обществом денежных средств именно за вменяемое антимонопольным органом правонарушение.

При оценке указанных доводов следует учитывать, что под доходом, подлежащим взысканию в федеральный бюджет с лица, чьи действия (бездействия) признаны монополистической деятельностью или недобросовестной конкуренцией и являются недопустимыми в соответствии с антимонопольным законодательством, следует понимать доход, полученный от таких противоправных действий (бездействия).

Поскольку судами неправильно применены нормы материального права, подлежащие применению к возникшим правоотношениям, что повлекло неполное установление юридически значимых обстоятельств, подлежащих установлению и проверке, вывод судов о законности оспариваемых решения и предписания антимонопольного органа не может быть признан обоснованным при установленных ими на данный момент фактических обстоятельствах дела.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций допустили существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав закрытого акционерного общества «Балтийская жемчужина», в связи с чем обжалуемые судебные акты согласно части 1 статьи 291¹¹, пункта 2 части 1 статьи 291¹⁴ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное в определении, всесторонне и полно исследовать имеющиеся в деле доказательства в их совокупности и разрешить спор, применив нормы материального права в приведенном истолковании.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹–291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 5 июня 2024 г., постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 октября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28 января 2025 г. по делу № А56-6783/2024 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Председательствующий судья

А.А. Якимов

Судья

Т.В. Завьялова

Судья

М.В. Пронина