

РЕШЕНИЕ № Р15/134-03

14.12.2015 г.

г. Тюмень

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе (далее – Комиссия) в составе:

| | | |
|------------------------|-------|---------------------------------------|
| Председатель Комиссии: | «...» | -заместитель руководителя управления; |
| | «...» | |
| Члены Комиссии: | | -ведущий специалист-эксперт ОКСЗ |
| | «...» | - специалист-эксперт ОКСЗ; |

рассмотрев дело № Р15/134, возбужденное по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, иные материалы,

в присутствии директора ООО АСК «Трудовые резервы» – «...» (предъявлено удостоверение депутата),

УСТАНОВИЛА:

В Тюменское УФАС России поступила информация от собственников домов и земельных участков с. Перевалово в лице «...» по факту размещения рекламы по продаже квартир в жилом комплексе (многоквартирные дома) «Роза ветров», который будет находиться рядом с территорией коттеджного поселка, на ограждении строительной площадки по адресу: 10 километр автодороги Р351(Е22) (Екатеринбург-Тюмень) между с. Перевалово и д. Зубарева следующего содержания: «75-55-42 жилой комплекс РОЗА ВЕТРОВ 75-58-42». Из поступившей в Тюменское УФАС России информации следует, что застройщиком указанного объекта является Общество с ограниченной ответственностью Агентство современных коммуникаций «Трудовые резервы» (далее также - ООО АСК «Трудовые резервы», Общество).

Сотрудниками Тюменского УФАС России был осуществлен выезд и осмотр рекламы, распространяемой на 10 км автодороги Екатеринбург-Тюмень Р351(Е22), в результате вышеуказанного осмотра выявлен факт распространения на металлической конструкции стабильного территориального размещения информации следующего содержания: «75-55-42 жилой комплекс РОЗА ВЕТРОВ 75-58-42», выполненной в виде баннерного панно, был составлен акт осмотра от 29.09.2015г.

При наборе в поисковой строке любого браузера в сети Интернет словосочетания «жилой комплекс роза ветров», первой строчкой появляется ссылка на сайт

Тюменским УФАС России был осуществлен осмотр сайта www.72rv.ru (акт осмотра интернет-сайта от 14.10.2015г), в результате чего установлено наличие информации о строящемся объекте строительства – жилом комплексе в Перевалово под коммерческим наименованием «Роза ветров», с подробным описанием, в том числе, о первом доме указанного комплекса – трехэтажном тридцатиквартирном доме на монолитном железобетонном фундаменте со сроком сдачи – 01 сентября 2016 года, описание предвосхищает информация следующего содержания: «г. Тюмень, ул. Мельникайте, 131А, жилой комплекс «Роза ветров» (3452) **75-55-42, 75-58-42**, квартиры-студии в жилом комплексе в Перевалово 30 студий от 735 000 руб. + коммерческая недвижимость», также присутствует ссылка следующего содержания: «скачать проектную декларацию (24кб)».

При обращении к обозначенной ссылке установлено наличие проектной декларации, которая включает в себя информацию о застройщике ООО АСК «Трудовые резервы» и информацию о проекте строительства – многоквартирном доме с нежилыми помещениями по адресу: Тюменская область, Тюменский район, Урочище между с. Перевалово и д. Зубарева) на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1908001:1283, для строительства которого привлекаются денежные средства физических лиц.

Вместе с тем, как следует из заявления, и как установлено при осмотре, на рассматриваемом участке ведется строительство.

Определением №Р15/134-01 от 16.10.2015г. в отношении ООО АСК «Трудовые резервы» было возбуждено дело № Р15/134 по признакам нарушения законодательства о рекламе.

Согласно представленной администрацией Тюменского муниципального района информации разрешения на строительство многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями на земельном участке с кадастровым номером 72:17:1908001:1283 не выдавалось (письмо от 02.12.2015 исх.№09920/14).

Согласно письменным пояснениям, данными директором ООО АСК «Трудовые резервы», Общество имеет в собственности земельный участок с кадастровым номером: 72:17:1908001:1283, принадлежащий Обществу на правах собственности, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 72НМ 912888 от 01.12.2014, согласно которому участок категории земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: размещение объектов общественно-деловой застройки. Решением Думы Переваловского МО от 27.02.2009 года №10 в отношении земельного участка с кадастровым номером 72:17:1908001:1283 были утверждены изменения в правила землепользования и застройки Переваловского МО. Однако, позже данное решение было отменено и в настоящее время входит в противоречие со свидетельством о регистрации права 72НМ 912888 от 01.12.2014. Поэтому, как пояснило ООО АСК «Трудовые резервы» (исх.от 09.11.2015 б/н) с целью устранения этих противоречий ООО АСК «Трудовые резервы» были поданы соответствующие заявления в Главное управление строительства Тюменской области и администрацию Тюменского муниципального района.

Согласно представленной Главным управлением строительства Тюменской

области и администрацией Тюменского муниципального района переписке, Общество обращалось в вышеобозначенные органы с целью внесения изменений в Правила землепользования застройки (далее – Правила) в части корректировки карты градостроительного зонирования территории в связи со строительством многоквартирного дома на земельном участке 72:17:1908001:1283 а также для разработки нового генерального плана Переваловского МО (копия заявления в ГУС ТО от 13.08.2015, копия заявления в администрацию Тюменского района от 21.10.2015). Кадастровый паспорт <...> /15-241394 от 04.08.2015 содержит информацию о том, что земельный участок с кадастровым номером 72:17:1908001:1283 имеет разрешенное использование – размещение объектов общественно-деловой застройки.

Согласно ответа ГУС ТО от 28.10.2015 №0082/15-УГП (11-06), правовых оснований для внесения изменений в Правила в отношении земельного участка с кадастровым номером 72:17:1908001:1283 не имеется.

Представитель Общества пояснил, что для рационального использования земельных ресурсов и создания комфортной среды для жителей сельской местности, был разработан перспективный план застройки данного земельного участка условно названный «Роза ветров» и предполагал несколько вариантов, один из предложенных вариантов являлся проект строительства многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями для размещения объектов социальной инфраструктуры. Сайт www.72rv.ru был разработан и запущен в тестовом режиме для обеспечения доступности информации для населения и организации площадки для обсуждения, который в настоящее время находится на реконструкции, на данном ресурсе был опубликован примерный вариант проектной декларации на строительство данного объекта. Сообщил, что денежные средства населения в виде оформления договоров долевого участия в строительстве или в каком-нибудь другом виде не привлекались, все мероприятия имеют лишь информационную направленность.

Вместе с тем, на рассматриваемом сайте отсутствовала информация, что сайт работает в тестовом режиме, подача информации на нем исключала возможность установить, что описываемое строительство многоквартирного дома и всего жилого комплекса является лишь одним из вариантов перспективной застройки, отсутствовала информация, что размещенная проектная декларация является проектом, примерным вариантом. Более того, присутствовали четкие предложения квартир в описываемом комплексе по конкретной цене.

Кроме того, доказательств того, что где-то были размещены иные варианты плана застройки обозначенного участка, либо другие возможные варианты застройки представлены для такого же доступа неопределенному кругу лиц, в материалы дела не представлены.

После возбуждения настоящего дела и получения определения Обществом, сайт www.72rv.ru стал не доступен для просмотра.

Рассмотрев представленные материалы и доводы, Комиссия пришла к следующим выводам.

По смыслу статьи 3 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон о рекламе) реклама - информация, распространенная любым

способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке; объект рекламирования - товар, средства индивидуализации юридического лица и (или) товара, изготовитель или продавец товара, результаты интеллектуальной деятельности либо мероприятие (в том числе спортивное соревнование, концерт, конкурс, фестиваль, основанные на риске игры, пари), на привлечение внимания к которым направлена реклама; товар - продукт деятельности (в том числе работа, услуга), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

Независимо от формы или используемого средства распространения реклама должна быть распознаваема без специальных знаний непосредственно в момент ее представления.

Согласно пункту 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.2012 №58 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами Федерального закона «О рекламе»» при анализе информации на предмет наличия в ней признаков рекламы необходимо учитывать, что размещение отдельных сведений, очевидно вызывающих у потребителя ассоциацию с определенным товаром, имеющее своей целью привлечение внимания к объекту рекламирования, должно рассматриваться как реклама этого товара, поскольку в названных случаях для привлечения внимания и поддержания интереса к товару достаточно изображения части сведений о товаре (в том числе товарного знака).

Таким образом, признаком любой рекламы является ее способность стимулировать интерес к объекту рекламирования для продвижения его на рынке, сформировать к нему положительное отношение и закрепить его образ в памяти потребителя.

Рассматриваемая информация следующего содержания «75-55-42 жилой комплекс РОЗА ВЕТРОВ 75-58-42», выполненная в виде баннерного панно, размещенного на участке, где идет строительство многоэтажного объекта, лицевой стороной к автомобильной дороге на металлической конструкции стабильного территориального размещения, является рекламой с четко определяемым объектом рекламирования: строящийся жилой комплекс «Роза ветров».

В рассматриваемой рекламе отсутствует информация о том, что это один из вариантов планируемой застройки участка. Поскольку использовано словосочетание «жилой комплекс», которое адресовано неопределенному кругу лиц, без сопровождения информацией о том, что по указанному телефону планировалось только получения мнений о вариантах застройки земельного участка и размещена указанная информация на участке, где идет строительство многоэтажного объекта, указанная информация очевидно вызывает ассоциацию с приглашением делать оферты по заключению договоров для строительства этого жилого объекта (т.е. покупки квартир в строящемся объекте).

Согласно части 1 статьи 437 ГК РФ реклама и иные предложения, адресованные неопределенному кругу лиц, рассматриваются как приглашение делать оферты, **если иное прямо не указано в предложении.**

На основании изложенного, рассматриваемая информация «75-55-42 жилой комплекс РОЗА ВЕТРОВ 75-58-42» является рекламой, распространенной с помощью конструкции стабильного территориального размещения, адресованной неопределенному кругу лиц, которая направлена на привлечение внимания к строящемуся объекту – жилой комплекс «Роза ветров», на формирование и поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке, следовательно, на нее распространяются требования Закона о рекламе.

По смыслу статьи 1 Закона о рекламе, целями указанного закона являются развитие рынков товаров, работ и услуг на основе соблюдения принципов добросовестной конкуренции, обеспечение в Российской Федерации единства экономического пространства, реализация права потребителей на получение добросовестной и достоверной рекламы, предупреждение нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, а также пресечение фактов ненадлежащей рекламы.

В соответствии с пунктом 7 статьи 7 Закона о рекламе не допускается реклама товаров, на производство и (или) реализацию которых требуется получение лицензий или иных специальных разрешений, в случае отсутствия таких разрешений.

В соответствии с ч.2 ст.51 Градостроительного кодекса РФ (Далее – ГрК РФ) строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

Согласно части 1 ст.51 ГрК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

Частью 17 обозначенной статьи предусмотрено, что выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным

регламентом;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с [законодательством](#) Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

В соответствии с частью 3 статьи 48 ГрК РФ осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи).

Таким образом, строительство многоквартирного жилого дома не подпадает под исключения, предусмотренные частью 17 ст.51 ГрК РФ, следовательно, его строительство должно осуществляться исключительно на основании разрешения на строительство.

Рассматриваемая реклама направлена на привлечение внимания потребителей к покупке строящегося жилья. Материалами дела установлено, что разрешение на строительство объекта, указанного в рассматриваемой рекламе, ООО АСК «Трудовые резервы» получено не было.

Таким образом, рассматриваемая реклама нарушает требования п.7 статьи 7 Закона о рекламе.

Данная реклама на момент акта осмотра интернет-сайта www.72rv.ru воспринималась как реклама строящегося объекта с привлечением денежных средств участников долевого строительства, поскольку в разделе 11 проектной декларации (не указанной как примерный вариант), которая размещалась на сайте www.72rv.ru, содержалась информация о том, что привлечение денежных средств на основании других договоров и сделок, за исключением договоров об участии в долевом строительстве, застройщиком (ООО АСК «Трудовые резервы») не планируется.

Законодательство о рекламе не содержит понятия финансовой услуги и финансовой организации. Соответственно, для положений Закона о рекламе возможно применение понятий и терминов, установленных в Федеральном законе №135-ФЗ от 26.07.2006 г. «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции). Однако, Закон о рекламе является нормативным актом, содержащим нормы, специальные по отношению к положениям антимонопольного законодательства. Соответственно, в случае возможности применения к одним и тем же правоотношениям норм общего и специального законодательства, подлежат применению именно специальные нормы Закона о рекламе.

Исходя из названия и нормоположений статьи 28 Закона о рекламе, указанный

закон относит к финансовой деятельности привлечение денежных средств граждан для строительства объектов недвижимости.

Следовательно, к рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, также применяются требования части 1 статьи 28 Закона о рекламе.

Согласно обозначенной норме, реклама банковских, страховых и иных финансовых услуг и финансовой деятельности должна содержать наименование или имя лица, оказывающего эти услуги или осуществляющего данную деятельность (для юридического лица - наименование, для индивидуального предпринимателя - фамилию, имя и (если имеется) отчество).

В рассматриваемой рекламе отсутствует информация о лице, осуществляющем деятельность по привлечению денежных средств для строительства объектов недвижимости.

Частью 7 статьи 28 Закона о рекламе предусмотрено, что, реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, должна содержать сведения о месте и способах получения проектной декларации, предусмотренной федеральным законом.

В соответствии со статьей 19 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Проектная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет") не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в указанный в части 2 статьи 23 настоящего Федерального закона контролирующий орган. Застройщик вправе не публиковать в средствах массовой информации и (или) не размещать в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию, если привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных средств. В этом случае застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

В соответствии с частью 8 статьи 28 Закона о рекламе, реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, не допускается до выдачи в установленном [порядке](#) разрешения на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, опубликования в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в

сети «Интернет») проектной декларации, государственной регистрации права собственности или права аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства.

Рассматриваемая реклама не содержит сведений о месте и способах получения проектной декларации.

Таким образом, рассматриваемая реклама нарушает требования частей 1, 7, 8 статьи 28 Закона о рекламе.

Поскольку решение жилищной проблемы является одним из национальных проектов, к рекламе объектов недвижимости предъявляются особые требования, в том числе, требование указания в рекламе всей существенной информации о рекламируемом объекте. Такие требования призваны повысить надежность операций путем установления прозрачности деятельности в сфере недвижимости. Законодательство на момент выявления рекламы допускало привлечение денежных средств граждан для строительства объектов жилого назначения только путем участия в долевом строительстве либо путем создания жилищно-строительного кооператива.

Существенным отличием в рисках финансовых вложений денежных средств граждан в строительство жилья является наличие конкретной индивидуально-выделенной доли в строящемся объекте для гражданина, подтвержденное государством (путем регистрации этой сделки) при заключении договора долевого участия в строительстве и оплата паевого взноса при вступлении в кооператив.

Согласно части 7 статьи 5 Закона о рекламе не допускается реклама, в которой отсутствует часть существенной информации о рекламируемом товаре, об условиях его приобретения или использования, если при этом искажается смысл информации и вводятся в заблуждение потребители рекламы.

Поскольку рекламируемый объект не введен в эксплуатацию, но квартиры-студии предлагались к покупке и потенциально возможен факт привлечения денежных средств граждан для его строительства, отсутствие в рассматриваемой рекламе информации о месте и способах получения проектной декларации, а также ее распространения без соответствующего разрешения на строительство рекламируемого объекта, искажает смысл информации и вводит в заблуждение потребителей рекламы, что нарушает требования части 7 статьи 5 Закона о рекламе.

Согласно частям 6, 7 статьи 38 Закона о рекламе ответственность за нарушение требований пункта 7 статьи 7, частей 1, 7, 8 статьи 28 Закона о рекламе несет как рекламодатель, так и рекламораспространитель, за нарушение требований части 7 статьи 5 - рекламодатель.

На рассмотрении дела представитель Общества пояснил, что рассматриваемая реклама продолжает размещаться.

При решении вопроса о необходимости выдачи предписания Комиссия

Тюменского УФАС России исходила из следующего.

Поскольку рассматриваемая реклама распространяется на едином ограждении вместе с информационным баннерным панно, размещение которого на конструкциях ограждений ГРПШ в границах земельного участка, собственником которого является Общество, что подтвердило ООО АСК «Трудовые резервы» (исх. от 11.12.2015 б/н), распространителем вышеупомянутой рекламы является ООО АСК «Трудовые резервы».

Поэтому Комиссия приходит к выводу о необходимости выдать ООО АСК «Трудовые резервы» предписание об устранении нарушения Закона о рекламе.

На основании изложенного, руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 33, частью 1 статьи 36 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» и в соответствии с пунктами 37-42 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать рекламу под условным названием «Роза ветров», следующего содержания: «75-55-42 жилой комплекс РОЗА ВЕТРОВ 75-58-42», ненадлежащей, поскольку в ней нарушены требования части 7 статьи 5, пункта 7 статьи 7, частей 1, 7, 8 статьи 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе».

2. Выдать ООО АСК «Трудовые резервы» (адрес местонахождения: 625001, г. Тюмень, ул. Полевая, д.109, к.9, оф. 208, ИНН: 7204171173, ОГРН: 1117232032653) предписание о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Тюменского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение изготовлено в полном объеме _____. Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председатель комиссии

«...»

Члены комиссии

«...»

«...»

ПРЕДПИСАНИЕ № Р15/134-04

о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе

14.12.2015г.

г. Тюмень

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тюменской области по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе:

| | |
|------------------------------|---|
| Председатель Комиссии: «...» | - заместитель руководителя управления; |
| Члены Комиссии: «...» | - ведущий специалист-эксперт, |
| «...» | - специалист-эксперт, |

на основании своего решения № Р15/134-03 от 14.12.2015г. по делу № Р15/134 о признании ненадлежащей рекламы распространенной на металлической конструкции стабильного территориального размещения рекламной информации следующего содержания: «75-55-42 жилой комплекс РОЗА ВЕТРОВ 75-58-42», выполненной в виде баннерного панно, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 33, частями 1, 3 статьи 36 Федерального закона «О рекламе», пунктами 44, 45 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО АСК «Трудовые резервы» **в десятидневный срок с момента получения настоящего предписания** устранить нарушение требований части 7, статьи 5, пункта 7 статьи 7, частей 1, 7, 8 статьи 28 Федерального закона «О рекламе», а именно: прекратить распространение рекламы, в которой отсутствуют сведения о месте и способах получения проектной декларации, а также прекратить распространение рекламы строящегося жилья, на строительство которого необходимо специальное разрешение, при отсутствии данного разрешения.

2. **В 5-дневный срок с момента исполнения настоящего предписания** представить письменные доказательства исполнения пункта 1 настоящего предписания.

В случае невыполнения в установленный срок предписания о прекращении нарушения законодательства о рекламе Тюменское УФАС России вправе в соответствии с пунктом 2.4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях наложить на должностных лиц в размере от

двенадцати тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от трехсот тысяч до пятисот тысяч рублей.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьёй 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председатель комиссии

«...»

Члены комиссии

«...»

«...»