

## РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 08-21/17-19

Резолютивная часть решения оглашена 17 марта 2020 г.

В полном объеме решение изготовлено 31 марта 2020 г.

«31» марта 2020 года

г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее — Комиссия) по рассмотрению дела по признакам нарушения законодательства о рекламе № 08-21/17-19 в составе:

Председатель Комиссии:

<...> — заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Московской области (далее — Управление);

Члены Комиссии:

<...> — <...> отдела контроля за рекламной деятельностью и недобросовестной конкуренцией Управления;

<...> — специалист 1 разряда отдела контроля за рекламной деятельностью и недобросовестной конкуренцией Управления,

рассмотрев дело № 08-21/17-19, возбужденное по факту распространения ООО «Специализированный застройщик «КомфортИнвест» рекламы с нарушением требований законодательства Российской Федерации о рекламе,

УСТАНОВИЛА:

В Московское областное УФАС России поступило обращение <...> (далее — Заявитель), переданное письмом Прокуратуры Московской области (вх. № 35077/18 от 19.12.2018), о признаках нарушения законодательства Российской Федерации, в том числе законодательства Российской Федерации о рекламе, в действиях ООО «Специализированный застройщик КомфортИнвест» (до 06.07.2018 — ООО «КомфортИнвест») (далее — Застройщик, Ответчик).

Согласно обращению, между <...> и ООО «Специализированный застройщик «КомфортИнвест» был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ПР-17-2-5/84 от 10.06.2016 (далее — Договор долевого строительства). Объектом долевого строительства, согласно пункту 1.3 Договора долевого строительства, являлась однокомнатная квартира со строительным номером <...>, расположенная в жилом многоквартирном доме, расположенном по строительному адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Пироговский, западнее п. Пироговский (далее — Объект долевого строительства).

В соответствии с пунктом 2.5 Договора долевого строительства, ориентировочным сроком ввода многоквартирного дома в эксплуатацию был IV квартал 2016 года (не позднее 31.12.2016).

В ходе проводимой Застройщиком акции «Отделка в подарок» (далее — Акция), Заявителю был выдан Сертификат № 58 от 06.04.2017, подтверждающий право <...> на выполнение отделочных работ на Объекте долевого строительства силами специализированной подрядной организации, привлекаемой Застройщиком за счет последнего.

В своем обращении Заявитель указала, что Застройщиком были нарушены сроки сдачи в эксплуатацию жилого многоквартирного дома по строительному адресу: Московская область, Мытищинский район, городское поселение Пироговский, западнее п. Пироговский, а также сроки передачи Объекта долевого строительства Заявителю. Помимо этого, Застройщик сообщил Заявителю о том, что обязательства по выполнению работ в рамках акции «Отделка в подарок» будут выполнены только после подписания Заявителем соглашения об отступном и отказа от претензий по срокам сдачи Объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Согласно ответу Застройщика на запрос исх. № ДС/148/19 от 11.01.2019, проведение акции «Отделка в подарок» осуществлялось на основании приказа ООО «Специализированный застройщик «КомфортИнвест» № 2 от 01.04.2016 (далее — Приказ № 2 от 01.04.2016).

Приложением «Условия проведения акции «Отделка в подарок» к Приказу № 2 от 01.04.2016 были установлены правила и условия проведения акции «Отделка в подарок», а также порядок реализации прав, которые предоставлены обладателю Сертификата (далее — Условия проведения акции).

В качестве организатора акции выступило ООО «Специализированный застройщик «КомфортИнвест» (пункт 1.2 Условий проведения акции).

В силу пункта 1.3 Условий проведения акции в ней принимают участие лица, заключившие с Организатором Договор участия в долевом строительстве квартиры в строящихся многоквартирных жилых домах Жилищного комплекса «Пироговская Ривьера», находящегося по адресу: Московская область, Мытищинский район, поселение Пироговский, деревня Пирогово, и зарегистрировавшие такой договор в Управлении Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Московской области в период с 01.04.2016 по 31.05.2016. При заключении Договора участия в долевом строительстве участник Акции получает соответствующий сертификат, дающий право на отделку приобретенной квартиры (далее — Сертификат).

В соответствии с пунктом 2.1 Условий проведения акции, для того, чтобы стать участником акции и получить право на отделку квартиры — Сертификат, необходимо в период с 01.04.2016 по 31.05.2016 года выполнить следующие действия: заключить Договор на покупку квартиры, указанный в пункте 1.3 Условий, и зарегистрировать Договор в Управлении Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Московской области.

Согласно пункту 2.3 Условий проведения акции, чтобы воспользоваться правом на отделку по Сертификату, участник акции должен выполнить следующие действия: принять квартиру от организатора акции по передаточному акту, на момент активации Сертификата полностью оплатить стоимость квартиры по договору участия в долевом строительстве, активировать сертификат не позднее 12 месяцев с даты ввода дома в эксплуатацию, указанной в разрешении на ввод дома в эксплуатацию путем предъявления его организатору и заключения договора на выполнение отделочных работ со специализированной подрядной организацией, привлекаемой организатором.

К ответу на запрос также были приложены копии актов приемки работ по ремонту 7 квартир. 5 квартир были расположены по адресу: Московская область, г. о. Мытищи, д. Пирогово, ул. Ильинского, д. <...>, 1 квартира — по адресу: Московская область, г. о. Мытищи, д. Пирогово, ул. Ильинского, д. <...>, 1 квартира — по адресу: Московская область, г. о. Мытищи, д. Пирогово, ул. Ильинского, д.

<...>. Согласно указанным актам, собственники соответствующих квартир подтвердили выполнение работ по ремонту квартир и отсутствие претензий по качеству работ. Помимо собственников квартир, акты были подписаны представителями Подрядчика — ООО «УК «ДомЭлком».

14.12.2017 Жилой дом № <...> ЖК «Пироговская Ривьера», расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, д. Пирогово, ул. Ильинского, д. <...>, был введен в эксплуатацию на основании разрешения № RU50-24-9839-2017. Сообщением от 15.12.2017 № 2015/2 <...> была уведомлена о завершении строительства и готовности Объекта долевого строительства к передаче по Договору долевого строительства. 29.12.2017 состоялась передача Заявителю Объекта долевого строительства по акту приема-передачи. В акте приема-передачи Заявитель указала на несогласие с пунктом 4 акта, в соответствии с которым стороны не имеют друг к другу денежных, имущественных или иных претензий.

В представленном ответе на запрос Застройщик также указал на то, что Заявитель не предъявила свой Сертификат к исполнению в установленный Условиями проведения акции срок, в связи с чем отделочные работы по Акции на Объекте долевого строительства выполнены не были.

19.03.2019 Определением Комиссии было возбуждено дело № 08-21/17-19 по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе.

15.04.2019 в адрес Управления поступили возражения Ответчика, в которых он указал на то, что сведения о подрядной организации, в обязанность которой входило выполнение отделочных работ по акции «Отделка в подарок», на период действия данной акции были размещены на официальном сайте ЖК «Пироговская Ривьера»: <http://pirogovo-riviera.ru>, а также на территории ЖК «Пироговская Ривьера», офис подрядной организации находится на территории ЖК «Пироговская Ривьера». Также Ответчик сообщил о том, что он не требовал и не предлагал участникам акции «Отделка в подарок» подписать какие-либо соглашения об отступном, в том числе об отказе требовать от Застройщика неустойки за нарушение сдачи объекта долевого строительства в эксплуатацию. По мнению Ответчика, на Заявителе лежала обязанность по предоставлению сведений о заключении договора на выполнение отделочных работ

специализированной подрядной организацией.

03.06.2019 <...> было заявлено ходатайство о признании заявителем по делу № 08-21/17-19, а также ходатайство о приобщении дополнительных материалов к делу. К ходатайству была приложена копия договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ПР-17-5-9/272 от 27.06.2017, заключенного между <...> и ООО «КомфортИнвест», а также заявление лиц, заключивших договоры участия в долевом строительстве многоквартирных домов, расположенных по адресам: Московская область, г. о. Мытищи, д. Пирогово, ул. Ильинского, д. <...>, считающих, что их права были нарушены со стороны ООО «КомфортИнвест» ввиду непринятия им мер по отделке приобретенных квартир в соответствии с условиями выданных сертификатов.

Помимо этого, к указанному ходатайству был приложен неподписанный бланк соглашения об отступном между ООО «КомфортИнвест» и <...>

Пункт 1.2.4 соглашения об отступном предусматривал, что в соответствии с п. 7.6 Договора, в случае нарушения по вине Застройщика (Должника) срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик (Должник) уплачивает Участнику долевого строительства (Кредитор) неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно быть исполнено. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка выплачивается в двойном размере.

Согласно пункту 1.3 соглашения об отступном, Стороны пришли к соглашению о прекращении обязательства Должника, указанного в п. 1.2.4 настоящего Соглашения, предоставлением Должником отступного в форме выполнения Кредитору ремонтно-отделочных работ в квартире, указанной в Договоре.

03.06.2019 <...> было заявлено ходатайство о признании заявителем по делу № 08-21/17-19. Из приложенных к ходатайству документов следует, что <...> был выдан Сертификат № 48 от 14.12.2016 по акции «Отделка в подарок». Также к ходатайству <...> было приложено гарантийное письмо от 20.04.2017, в котором ООО «КомфортИнвест» гарантировало <...> выполнение работ на объекте долевого

строительства по отделке согласно сертификату, а также приобретение и установку дополнительного оборудования в счет компенсации за перенос срока ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

03.06.2019 <...> было заявлено ходатайство о приобщении дополнительных материалов к делу. В соответствии с приложенными к ходатайству документами, Сертификат № 58 от 06.04.2017 был направлен Заявителем в адрес Ответчика вместе с сопроводительным письмом от 18.11.2018. Указанный Сертификат был получен Ответчиком 05.12.2018.

К ходатайству Заявителя также был приложен неподписанный бланк соглашения об отступном между ООО «КомфортИнвест» и <...>

Пункт 1.2.4 соглашения об отступном предусматривал, что в соответствии с п. 4.2 Договора, в случае нарушения по вине Застройщика (Должника) срока передачи Объекта долевого строительства, Застройщик (Должник) уплачивает Участнику долевого строительства (Кредитор) неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от Цены настоящего Договора за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда обязательство должно быть исполнено. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка выплачивается в двойном размере.

Согласно пункту 1.3 соглашения об отступном, Стороны пришли к соглашению о прекращении обязательства Должника, указанного в п. 1.2.4 настоящего Соглашения, предоставлением Должником отступного в форме выполнения Кредитору ремонтно-отделочных работ в квартире, указанной в Договоре.

Определением об отложении рассмотрения дела № 08-21/17-19 от 03.06.2019 <...> и <...> были признаны заявителями по делу № 08-21/17-19.

10.06.2019 <...> было заявлено ходатайство о признании заявителем по делу № 08-21/17-19. Из приложенных к ходатайству документов следует, что <...> был выдан Сертификат № 44 от 08.09.2016 по акции «Отделка в подарок».

Определением о приостановлении производства по делу № 08-21/17-

19 от 13.06.2019 <...> была признана заявителем по делу № 08-21/17-19. Рассмотрение дела № 08-21/17-19 было приостановлено в связи с рассмотрением Московским областным УФАС России дела № 050/04/19.8-2152/2019 об административном правонарушении в отношении ООО «Специализированный застройщик «КомфортИнвест» по части 6 статьи 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Дело № 050/04/19.8-2152/2019 об административном правонарушении в отношении ООО «Специализированный застройщик «КомфортИнвест» было возбуждено в связи с поступлением в Московское областное УФАС России затребованных у Ответчика документов и сведений не в полном объеме. 09.08.2019 в отношении ООО «Специализированный застройщик «КомфортИнвест» было вынесено постановление о наложении штрафа по делу № 050/04/19.8-2152/2019 об административном правонарушении.

28.01.2020 ООО «Специализированный застройщик «КомфортИнвест» были представлены имеющиеся у него сведения об участниках долевого строительства, которым выдавались сертификаты в рамках акции «Отделка в подарок». К сведениям об участниках Застройщиком также были приложены копии договоров участия в долевом строительстве и сертификатов по Акции.

Ответчиком также были представлены возражения по делу. Согласно позиции Ответчика, его обязанность состояла в предъявлении предоставленного заказчиком сертификата по Акции привлекаемой подрядной организации и в организации подписания соответствующего договора подряда между физическим лицом и подрядной организацией, а не в отделке квартир.

По мнению ООО «Специализированный застройщик «КомфортИнвест», условия Акции не распространяются на <...>, поскольку Сертификат был получен ей за пределами действия сроков Акции в качестве компенсации за несоблюдение Застройщиком сроков передачи Объекта долевого строительства.

Согласно позиции Ответчика, <...> не предоставила оригинал сертификата по Акции для его активации, что свидетельствует о несоблюдении с ее стороны Условий проведения акции, а неподписанная копия соглашения об отступном не свидетельствует о каких-либо нарушениях со стороны Ответчика.

Относительно неисполнения обязательств Застройщика по отделке квартиры, приобретенной <...>, Ответчик пояснил, что материалы дела не содержат доказательств предъявления сертификата по Акции Застройщику с целью его активации, а гарантийное письмо, на которое ссылается <...>, гарантирует выполнение условий Акции при их соблюдении участником долевого строительства. Ответчик также указал, что он не располагает информацией о заключении соглашения об отступном, на которое ссылается <...>

05.02.2020 Определением Комиссии производство по делу № 08-21/17-19 было возобновлено.

В ходе рассмотрения дела № 08-21/17-19 Комиссией было установлено следующее.

Из содержания пункта 2.3 Условий проведения акции следует, что участник Акции для реализации права на отделку по Сертификату должен был совершить комплекс действий, в частности, предъявить Сертификат организатору акции и заключить договор на выполнение отделочных работ со специализированной подрядной организацией, привлекаемой организатором. Приложением № 2 к условиям проведения акции «Отделка в подарок» была утверждена форма акта приема-передачи Сертификата.

Вместе с тем Условия проведения акции не предусматривали совершение ее участниками таких дополнительных действий, как заключение договора об отступном. Также Условия проведения акции не предполагали отсутствия претензий со стороны ее участников по срокам сдачи объекта долевого строительства в эксплуатацию.

Помимо этого, Ответчиком не был установлен и представлен для ознакомления порядок привлечения подрядной организации для выполнения отделочных работ, что создало препятствия в реализации прав, предусмотренных Сертификатом.

Несмотря на довод Ответчика о том, что сведения о подрядной организации, в обязанность которой входило выполнение отделочных работ по акции «Отделка в подарок», на период действия Акции были размещены на официальном сайте ЖК «Пироговская Ривьера»: <http://pirogovo-riviera.ru>, а также на территории ЖК «Пироговская Ривьера», Ответчик не указал наименования данной организации.

Довод Ответчика о том, что Заявитель не предъявила свой



Сертификат к исполнению в установленный Условиями проведения акции срок, в связи с чем отделочные работы по Акции на Объекте долевого строительства выполнены не были, опровергается следующим.

14.12.2017 Жилой дом № <...> ЖК «Пироговская Ривьера», расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, д. Пирогово, ул. Ильинского, д. <...>, был введен в эксплуатацию на основании разрешения № RU50-24-9839-2017.

К сопроводительному письму <...> от 18.11.2018, в котором она предлагает Ответчику сообщить сведения о специализированной подрядной организации, которая будет производить отделочные работы в ее квартире, был приложен Сертификат № 58 от 06.04.2017, что подтверждается копией описи вложения к почтовому отправлению. Согласно копии уведомления о вручении почтового отправления сопроводительное письмо от 18.11.2018 вместе с приложениями, в том числе Сертификатом, было вручено 05.12.2018 представителю Застройщика по доверенности.

Таким образом, в предусмотренный Условиями проведения акции срок (не позднее 12 месяцев с даты ввода дома в эксплуатацию, указанной в разрешении на ввод дома в эксплуатацию, то есть не позднее 14.12.2018) Заявитель совершила требуемые действия по предъявлению Сертификата организатору акции. Ответчик же, со своей стороны, не привлек специализированную подрядную организацию для проведения отделочных работ.

Приложенные к ответу Застройщика на запрос копии актов приемки работ по ремонту квартир в многоквартирных домах, расположенных по адресам: Московская область, г. о. Мытищи, д. Пирогово, ул. Ильинского, д. <...>, Комиссия оценивает критически, поскольку со стороны подрядчика они подписаны ООО «УК «Домэлком». В то же время ООО «УК Домэлком» в своем ответе на запрос Управления исх. № ДС/19249/19 от 06.06.2019 сообщило, что общество не имело и не имеет никаких договорных отношений с ООО «Специализированный застройщик «КомфортИнвест», сведениями о лицах-участниках акции «Отделка в подарок» не обладает.

Поскольку между <...> и ООО «Специализированный застройщик «КомфортИнвест» договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ПР-17-2-5/84 был заключен 10.06.2016, а согласно Условиям проведения акции, ее действие распространялось на лиц, заключивших с Застройщиком

соответствующие Договоры долевого участия и зарегистрировавшие их в период с 01.04.2016 по 31.05.2016, выдача застройщиком Сертификата свидетельствовала о том, что действительные Условия проведения акции отличались от тех, что были утверждены Приказом № 2 от 01.04.2016 и размещены Застройщиком на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://pirogovo-riviera.ru>.

Несмотря на это, иных Условий проведения акции Ответчиком Комиссии представлено не было.

Помимо этого, Ответчиком в материалы дела не были представлены сведения о доведении до <...>, <...> и <...> информации о порядке привлечения подрядной организации для выполнения отделочных работ по Акции. Ответчиком не были даны пояснения относительно неисполнения обязательств по отделке квартиры, приобретенной <...> При этом в сведениях, представленных ООО «Специализированный застройщик «КомфортИнвест» 28.01.2020, имеется копия договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ПР-17-1-3/12 от 17.08.2016, заключенного между ООО «КомфортИнвест» и <...> а также копия сертификата по Акции № 44 от 08.09.2016.

В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее — Закон о рекламе), недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о стоимости или цене товара, порядке его оплаты, размере скидок, тарифов и других условиях приобретения товара.

Согласно пункту 3 статьи 3 Закона о рекламе, товар — продукт деятельности (в том числе работа, услуга), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

Учитывая изложенное, оказание работ по отделке, предусмотренное Условиями проведения акции, является товаром по смыслу пункта 3 статьи 3 Закона о рекламе. Согласно пункту 6.1 Условий проведения акции, информация о проведении акции и ее условиях размещаются на сайте <http://pirogovo-riviera.ru>.

Согласно части 6 статьи 38 Закона о рекламе, рекламодатель несет ответственность за нарушение требований, установленных пунктом 4 части 3 статьи 5 Закона о рекламе.

В соответствии с пунктом 5 статьи 3 Закона о рекламе, рекламодателем признается изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо.

Рекламодателем указанной рекламы является ООО «Специализированный застройщик «КомфортИнвест» (место нахождения: 109518, г. Москва, ул. Грайвороновская, д. 4, стр. 6, пом. IX/Ч., ком. 1/оф. 6; ИНН: 7714909436; ОГРН: 1137746559268).

Распространяемая, в том числе посредством размещения информации Застройщиком на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <http://pirogovo-riviera.ru>, реклама отделочных работ по акции «Отделка в подарок» является недостоверной, поскольку Условия проведения акции не раскрывали порядок привлечения Застройщиком подрядной организации для выполнения отделочных работ, а сертификаты по Акции выдавались за пределами сроков, предусмотренных Акцией.

В связи с окончанием срока проведения рекламной акции «Отделка в подарок» (с 9 часов 00 минут 01.04.2016 по 18 часов 00 минут 31.05.2016, время московское) выдача предписания по настоящему делу не производится.

Руководствуясь частью 2 пункта 1 статьи 33, частью 1 статьи 36 Закона 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 рассматриваемую рекламу ненадлежащей, не соответствующей требованиям пункта 4 части 3 статьи 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе».
2. Предписание о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе по делу № 08-21/17-19 не выдавать.
3. В связи с истечением сроков давности привлечения к административной ответственности, предусмотренных статьей 4.5 Кодекса Российской Федерации об административных

правонарушениях, материалы дела № 08-21/17-19 не подлежат передаче должностному лицу для решения вопроса о привлечении ООО «Специализированный застройщик «КомфортИнвест» к административной ответственности.

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

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>