

РЕШЕНИЕ

«24» ноября 2011 г.

г. Новосибирск

Комиссия Новосибирского УФАС России по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе:

председатель Комиссии: Т.В. Лопаткина – Заместитель руководителя управления - начальник отдела рекламы,

члены Комиссии: И.В. Волохина – главный специалист- эксперт отдела рекламы,

И.Р. Носкова – ведущий специалист- эксперт отдела рекламы,

Е.А. Бессонова - специалист- эксперт отдела рекламы,

рассмотрев дело № 46, возбужденное в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Зеленый дом» (юридический адрес: 630117, г. Новосибирск, ул. Тимакова, д. 4; ОГРН 1105473004031, ИНН 5408279020) по факту размещения в журнале «ДОРОГОЕ УДОВОЛЬСТВИЕ» № 4 апрель 2011 г. на стр. 47, а также 08 июля 2011 г. на сайте www.zelenyidom.ru, рекламной информации о коттеджном поселке «Березки», с признаками нарушения:

- п. 2 ч.3 ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закона о рекламе), согласно которому недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о любых характеристиках товара, в том числе о его природе, составе, способе и дате изготовления, назначении, потребительских свойствах, об условиях применения товара, о месте его происхождения, наличии сертификата соответствия или декларации о соответствии, знаков соответствия и знаков обращения на рынке, сроках службы, сроках годности товара;

- п. 3 ч. 3 ст. 5 Закона о рекламе, согласно которому недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения об ассортименте и о комплектации товаров, а также о возможности их приобретения в определенном месте или в течение определенного срока;

- ч. 7 ст. 5 Закона о рекламе, согласно которой 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;

- ч.6 ст. 28 Закона о рекламе, согласно которой не допускается реклама, связанная с привлечением денежных средств физических лиц для строительства жилья, за исключением рекламы, связанной с привлечением денежных средств на основании договора участия в долевом строительстве, рекламы жилищных и жилищно-строительных кооперативов, рекламы, связанной с привлечением и использованием жилищными накопительными кооперативами денежных средств физических лиц на приобретение жилых помещений,

в присутствии:

представителя лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе – ООО «Зеленый дом», «...» (по доверенности),

УСТАНОВИЛА:

В ходе проводимого Новосибирским УФАС России наблюдения за соблюдением юридическими лицами требований, установленных Федеральным законом от 13.03.2006г. № 38-ФЗ «О рекламе», иными федеральными законами и иными нормативными правовыми актами РФ о рекламе, в

процессе осуществления деятельности в сфере рекламы, было установлено следующее.

В журнале «ДОРОГОЕ УДОВОЛЬСТВИЕ» № 4 апрель 2011 г. на стр. 47 размещена информация следующего содержания:

«13 км от пл. Калинина, направление Мочищенское шоссе_ Основные параметры поселка: - количество домов – 188 – Единый архитектурный проект – Детский сад, магазин, аптека – Спортивная и детская площадка – Охрана, система видеонаблюдения – Организация управляющей компании – Площадь участка 8-11 соток – Площадь дома с гаражом от 200 до 312 кв.м. – Благоустройство территории, ландшафтный дизайн – Коммуникации: центральный водопровод, электричество, природный газ, индивидуальная канализация _ Срок сдачи первой очереди –II квартал 2011 г., второй очереди – IV 2012 г. _ Березки _ коттеджный поселок _ «...» www.zelenyidom.ru».

В соответствии со ст. 3 Закона о рекламе, реклама – это 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.

Рассматриваемая информация, распространяемая в печатном средстве массовой информации «ДОРОГОЕ УДОВОЛЬСТВИЕ», адресована неопределенному кругу лиц, направлена на привлечение внимания к объекту рекламирования (строящимся объектам недвижимости в пределах коттеджного поселка «Березки»), формирование интереса к нему и его продвижение на рынке, следовательно, является рекламой.

Как следует из материалов дела, строительство коттеджного поселка «Березки» осуществляется ООО «Зеленый дом» на основании Разрешения на строительство № 11 от 20.11.2010 г., выданного Администрацией Мочищенского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области для строительства жилых домов, на земельном участке по адресу: НСО, Новосибирский район, Мочищенский с/с, пос. Озерный, кадастровый номер <...> :19:101102:23.

Строительство ведется на земельном участке, переданном МО Мочищенский с/с Новосибирского района НСО ООО «АгроСиб» по договору аренды земельного участка № 134 от 10.02.2006 г.

В свою очередь ООО «АгроСиб» передало все свои права и обязанности индивидуальным предпринимателям Шестак К.А. и Устениной И.Л. по Договору передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу от 09.04.2010 г.

ИП Шестак К.А. и ИП Устенина И.Л., заключили с ООО «Зеленый дом» Договор передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу от 15.04.2010 г. на передачу всех своих прав и обязанностей в порядке правопреемства по Договору передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка третьему лицу от 09.04.2010 г.

Согласно письменным пояснениям ООО «Зеленый дом» (вх. № 5504 от 27.06.2011 г.), документом, на основании которого определены сроки сдачи первой очереди – 2 квартал 2011 г., второй очереди – 4 квартал 2012 г. является Приказ заместителя директора ООО «Зеленый дом» «...» от 27.11.2010 г. за № 64 о выделении первой очереди строительства дома 1-44, 188 по генплану.

В соответствии с п. 2 ч.3 ст. 5 Закона о рекламе, реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о любых характеристиках товара, в том числе о его природе, составе, способе и дате изготовления, назначении, потребительских свойствах, об условиях применения товара, о месте его происхождения, наличии сертификата соответствия или декларации о соответствии, знаков соответствия и знаков обращения на рынке, сроках службы,

сроках годности товара, признается недостоверной.

Согласно п. 3 ч. 3 ст. 5 Закона о рекламе, недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения об ассортименте и о комплектации товаров, а также о возможности их приобретения в определенном месте или в течение определенного срока.

Срок сдачи объекта является характеристикой товара. Однако, поскольку на момент размещения рекламы в журнале «ДОРОГОЕ УДОВОЛЬСТВИЕ» в апреле 2011 г. срок окончания второго квартала не наступил, установить факт наличия нарушения п.п.2,3 ч.3 ст.5 Закона о рекламе в рассматриваемой рекламе не представляется возможным.

Согласно ч.6 ст. 28 ФЗ «О рекламе», не допускается реклама, связанная с привлечением денежных средств физических лиц для строительства жилья, за исключением рекламы, связанной с привлечением денежных средств на основании договора участия в долевом строительстве, рекламы жилищных и жилищно-строительных кооперативов, рекламы, связанной с привлечением и использованием жилищными накопительными кооперативами денежных средств физических лиц на приобретение жилых помещений.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договору участия в долевом строительстве (далее - 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.

На официальном сайте ООО «Зеленый дом»: www.zelenyidom.ru/, размещена следующая информация: «e-mail: «...» _ Отдел продаж: «...»_ Телефоны «...» / «...»». На странице: <http://www.zelenyidom.ru/req> приведены реквизиты ООО «Зеленый дом». На странице <http://www.zelenyidom.ru/village/berezki/buyhouse>, приведены варианты оплаты, а также имеются подразделы «Рассрочка и скидки», «Калькулятор рассрочки», «Банки-партнеры», имеется информация о кредитных программах банков BSVG (ОАО АКБ «РОСБАНК»), ВТБ-24, а также ссылка на официальные сайты указанных кредитных учреждений (Акт проверки сайта от 08.07.2011 г.).

Как следует из материалов дела, деятельность ООО «Зеленый дом» по строительству индивидуальных жилых домов не связана с привлечением денежных средств граждан в соответствии с ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ». Общество не является участником долевого строительства, строительство осуществляется за счет собственных средств силами подрядных организаций.

Также, Общество планирует заключать с покупателями недвижимости предварительные договоры купли-продажи на жилые дома и земельные участки под ними, а также договоры купли-продажи (по мере ввода домов в эксплуатацию).

Согласно пояснениям заместителя директора ООО «Зеленый дом» «...» специальных программ банков-партнеров, указанных на сайте, для приобретения строящихся объектов недвижимости в коттеджном поселке «Березки» не существует, на сайте указываются общедоступные кредитные программы коммерческих банков-партнеров, договорных отношений с указанными банками и ООО «Зеленый дом» не заключены.

Аналогичная информация была представлена ОАО АКБ «РОСБАНК» (вх. № 6344 от 21.07.2011 г.).

Таким образом, факт нарушения ч.6 ст.28 Закона о рекламе в рассматриваемой рекламе материалами дела не подтвердился. Поскольку в данной рекламе не содержится какая-либо информация, указывающая на условия приобретения рекламируемого товара, в том числе путем привлечения ООО «Зеленый дом» денежных средств физических лиц для строительства жилья, а

договоры купли-продажи объектов недвижимости заключаются по мере ввода домов в эксплуатацию, следовательно нарушение ч.7 ст.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) материалами дела не подтверждено.

Актом осмотра сайта от 08 июля 2011 г. на Интернет-сайте www.zelenyidom.ru на странице <http://www.zelenyidom.ru/village/berezki/info> установлено размещение, в том числе, следующей информации:

«Березки - это первый организованный коттеджный поселок в Новосибирске, имеющий всю необходимую инфраструктуру для спокойной комфортной жизни.

Эта территория относится к поселку Озерный, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование для жилищного строительства.

Срок сдачи I очереди строительства II квартал 2011 г.».

Вышеуказанная информация, распространяемая в сети Интернет, адресована неопределенному кругу лиц, направлена на привлечение внимания к объекту рекламирования (строящимся объектам недвижимости в пределах коттеджного поселка «Березки»), формирование интереса к нему и его продвижение на рынке, следовательно, является рекламой.

Согласно пояснениям заместителя директора ООО «Зеленый дом» «...» (вх. № 6286) по состоянию на 20.07.2011 г. получены кадастровые паспорта на часть домов, процесс получения кадастровых паспортов на оставшиеся дома продолжается. Также представлен кадастровый паспорт здания, сооружения, объекта незавершенного строительства от 06.07.2011 г. – ул. Кольцевая, участок № 11.

Окончание строительства объекта малоэтажного строительства в соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса РФ оформляется разрешением на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно ответу Администрации Мочищенского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области (вх. № 7915 от 15.09.2011 г.), разрешения на ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов в пос. Озерный, ул. Кольцевая, № 1,11,13,3,5,7,9 были выданы 21.07.2011 г.

Заявление директора ООО «Зеленый дом» о выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию вышеуказанных индивидуальных жилых домов, вместе с техническими и кадастровыми паспортами домов, подано в Мочищенский сельсовет 20.07.2011 г. (зарегистрировано вх. № 538).

Данные обстоятельства свидетельствуют о том, что представленная в рекламе информация о такой характеристике товара, как срок сдачи домов I очереди строительства во 2 квартале 2011 г., размещаемой 08.07.2011 г. на странице <http://www.zelenyidom.ru/village/berezki/info>, не соответствует действительности, тем самым указывает на нарушение п.2 ч.3 ст. 5 Закона о рекламе.

Размещаемая 08 июля 2011 г. на сайте <http://www.zelenyidom.ru/village/berezki/info> рекламная информация о коттеджном поселке «Березки»: «Срок сдачи I очереди строительства II квартал 2011 г.», содержала информацию об объектах строительства как о сданных в эксплуатацию (готовых к продаже). При этом, поскольку информация о сроке сдачи домов первой очереди в эксплуатацию являлась недостоверной, что подтверждено материалами дела, потребители на момент размещения рекламы фактически были лишены возможности приобрести готовые объекты в определенном месте. Следовательно, рассматриваемая реклама указывает на нарушение п. 3 ч. 3 ст. 5 Закона о рекламе, согласно которому недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения об ассортименте и о комплектации товаров, а также о возможности их приобретения в определенном месте или в течение определенного срока.

Согласно п.4 ст. 3 Закона о рекламе, реклама, не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации, признается ненадлежащей. Ненадлежащая реклама не допускается.

Ответственность за нарушения ч.3 ст. 5 Закона о рекламе, в соответствии с ч.6 ст.38 Закона, несет рекламодатель, т.е. изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо (п.5 ст.3 Закона о рекламе).

Создание сайта www.zelenyidom.ru, разработка дизайна, верстка страниц, вставка дизайна в систему, осуществлялось ООО «Сибвэйпро» в соответствии с Договором на оказание услуг по созданию дизайна № Z10-NS3 от 31.03.2011 г., заключенного с ООО «Зеленый дом». Согласно п.1.1. данного Договора ООО «Зеленый дом» поручает, а ООО «Сибвэйпро» принимает на себя обязательство выполнить работы в соответствии с техническими характеристиками (приложение № 1 к указанному Договору) и спецификацией (приложение № 2 к указанному Договору). Согласно п.п.2.5, 2.6 данного Договора ООО «Сибвэйпро» передает результаты выполненной работы. Одновременно исходные коды программного обеспечения и файлы дизайна сайта. ООО «Сибвэйпро» передает ООО «Зеленый дом» право собственности на указанное программное обеспечение. Акт сдачи-приемки работ по договору № Z10-NS3 от 31.03.2011 г. сторонами подписан 20.06.2011 г., претензии к качеству и срокам выполненных работ Заказчик (ООО «Зеленый дом») не имеет.

Таким образом, лицом, определившим объект рекламирования и содержание рассматриваемой рекламы на Интернет-сайте www.zelenyidom.ru, является ООО «Зеленый дом».

На Комиссии представитель ООО «Зеленый дом» не согласилась с наличием нарушения Закона о рекламе, ссылаясь на то, что на официальном сайте ООО «Зеленый дом» www.zelenyidom.ru, по состоянию на 08.07.2011 г., была размещена информация о коттеджном поселке «Березки», в том числе о вводе в эксплуатацию первой очереди строительства - во 2 квартале 2011 г. Информация относительно срока сдачи в эксплуатацию конкретных домов, расположенных в границах данного коттеджного поселка, не размещалась. Таким образом, информация была размещена не о товаре, предназначенном для продажи. Следовательно, нельзя признать ненадлежащей рекламой информацию о сроке сдачи первой очереди строительства, указанную на официальном сайте ООО «Зеленый дом».

Представитель ООО «Зеленый дом» считает, что размещение на официальном сайте ООО «Зеленый дом» (на странице <http://www.zelenyidom.ru/village/berezki/info>) информации о коттеджном поселке «Березки» носит информационно-справочный характер. Поскольку в Новосибирской области строительство подобных организованных коттеджных поселков является неординарным проектом, в этой связи требуется изучение спроса в данном сегменте рынка недвижимости. Именно для этой цели и была размещена информация о коттеджном поселке.

В настоящее время на сайте имеется прямое указание о том, что «сайт носит информационно-справочный характер и ни при каких обстоятельствах не является публичной офертой». Распечатка с сайта приобщена к материалам дела.

Указанные доводы не приняты Комиссией поскольку противоречат фактическим обстоятельствам дела. При этом, Комиссия считает, что внесенные изменения на официальном сайте ООО «Зеленый дом»: «Планируемый срок сдачи 1 очереди строительства III квартал 2011 года, всего поселка – IV квартал 2011 года. Данный сайт носит информационно-справочный характер и ни при каких обстоятельствах не является публичной офертой», являются фактом добровольного устранения нарушения законодательства о рекламе, в связи чем выдача предписания ООО «Зеленый дом» о прекращении нарушения законодательства РФ о рекламе представляется нецелесообразной.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия, руководствуясь пунктом 1 части 2 статьи 33, частью 1 статьи 36 Федерального закона «О рекламе» № 38-ФЗ от 13 марта 2006г. и в соответствии с пунктами 37-42 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе,

РЕШИЛА:

1. Признать информацию, размещаемую 08 июля 2011 г. в сети Интернет на странице <http://www.zelenyidom.ru/village/berezki/info>, в том числе следующего содержания:

«Березки - это первый организованный коттеджный поселок в Новосибирске, имеющий всю необходимую инфраструктуру для спокойной комфортной жизни.

Эта территория относится к поселку Озерный, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование для жилищного строительства.

Срок сдачи I очереди строительства II квартал 2011 г.», ненадлежащей рекламой, а Общество с ограниченной ответственностью «Зеленый дом» (юридический адрес: 630117, г. Новосибирск, ул. Тимакова, д. 4; ОГРН 1105473004031, ИНН 5408279020) нарушившим требования:

- п. 2 ч.3 ст. 5 Закона о рекламе, согласно которому недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о любых характеристиках товара, в том числе о его природе, составе, способе и дате изготовления, назначении, потребительских свойствах, об условиях применения товара, о месте его происхождения, наличии сертификата соответствия или декларации о соответствии, знаков соответствия и знаков обращения на рынке, сроках службы, сроках годности товара,

- п. 3 ч. 3 ст. 5 Закона о рекламе, согласно которому недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения об ассортименте и о комплектации товаров, а также о возможности их приобретения в определенном месте или в течение определенного срока.

2. В связи с добровольным устранением нарушения предписание о прекращении нарушения законодательства РФ о рекламе ООО «Зеленый дом» не выдавать.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Новосибирского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение изготовлено в полном объеме «28» ноября 2011 г.

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

Председатель Комиссии

_____ Т.В. Лопаткина

Члены Комиссии

_____ И.В. Волохина

_____ И.Р. Носкова

_____ Е.А. Бессонова