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 2011г. 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 27.06.2011г.), 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 2011г. 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 21.07.2011г.

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 1 очереди строительства во 2 квартале 2011 г., размещаемой 08.07.2011г. 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 2011г. 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 31.03.2011г. 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 08.07.2011г., была размещена информация о коттеджном поселке «Березки», в том числе о вводе в эксплуатацию первой очереди строительства - во 2 квартале 2011г. 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 2011г. 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