

## РЕШЕНИЕ

26 января 2011 г.

г.

Новосибирск

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

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

члены Комиссии: Ю.В. Виногорова - главный специалист-эксперт отдела рекламы;

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

Е. В. Сафронова – специалист-эксперт отдела рекламы;

рассмотрев дело № 91, возбужденное в отношении Общества с ограниченной ответственностью Агентство недвижимости «Альт-К» по факту распространения в 2010г. в журнале «Справочник по недвижимости», журнале «Все о новостройках» информации о строительстве МЖСК «У Озера» с признаками нарушения Федерального закона от 13.03.2006г. №38-ФЗ «О рекламе», а именно:

- 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;

- 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;

- п. 2 ч.3 ст.5 Закона о рекламе: 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;

- ч.7 ст. 28 Закона о рекламе, 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 присутствии:

заявитель «...» не явилась, уведомлен надлежащим образом;

представитель заявителя «...» – «...» (Доверенность)

лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о

рекламе – Общества с ограниченной ответственностью Агентство недвижимости «Альт-К» (630052, г. Новосибирск, ул. Связистов, МЖСК «У Озера», д. 2, оф. 54) «...» (Доверенность),

#### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило заявление членов МЖСК «У озера» «...» и «...» (вх. № 6907 от 14.09.2010 г.) о заведомо ложной рекламе МЖСК «У озера» и жилого комплекса «Слынчев бряг». Квартиры в комплексе «Слынчев бряг» предлагаются также как и квартиры МЖС «У озера» через агентство недвижимости «Альт-К». Рекламная информация о данных комплексах размещена в журналах «Справочник по недвижимости», «Все о новостройках», «Новостройки».

Заявителями указывается, что рекламная информация ложная, так как нет разрешения на строительство комплекса «Слынчев бряг», а срок аренды земельного участка для строительства закончился 19.01.2010 г. Строительство не было начато.

Новосибирским УФАС России проведена проверка рекламной информации, указанной в заявлении, в результате чего установлено следующее.

В журнале «Справочник по недвижимости» № 38 (411) 27 сентября-4 октября 2010г. на стр. 229 размещена информация следующего содержания:

«Юго-Западный жилмассив МЖСК У озера молодежный жилищно-строительный кооператив... Сдача: 4-й квартал 2011 г.. МЖСК «У озера» расположен в экологически чистом месте на берегу озера. Он возводится по образцу европейских жилых образований. Обилие зелени, фонтаны, скверы и зоны отдыха создадут атмосферу благополучия и уюта. В МЖСК «У озера» есть все, что нужно современному человеку... Скидки... Продажа: Молодежный Жилищно-Строительный Кооператив «У Озера»/ Агентство недвижимости «АЛЬТ-К»/630052, ул. Связистов, МЖСК «У озера», 2/тел: «...». Договор аренды участка № 58834т от 27.10.2006 г./ Разрешение на строительство № Ru 54303000-138/ Проектная декларация по реализуемым объектам недвижимости находится в офисах организаций, размещающих рекламу. Адреса организаций указаны в разделе «Справочная информация» в конце журнала», с изображением поэтажного плана, таблицы с указанием количества комнат, площади, стоимости, иллюстрационным изображением домов.

В данном журнале указанная рекламная информация размещена на основании Договора № 65/01.09-00009 от 1.09.2010 г., заключенному между ООО «Агентство недвижимости Альт-К» (заказчик) и ЗАО «Информационный центр Форум» (исполнитель), по которому заказчик поручает, а исполнитель принимает на себя выполнение следующих обязательств: размещать рекламно-информационные материалы, предоставляемые заказчиком в журнале «Справочник по недвижимости».

В журнале «Все о новостройках» № 7 (74) июль 2010г., стр.92 и № 8 (75) август 2010 г., стр. 92 размещена рекламная информация следующего содержания: «Юго-Западный жилмассив МЖСК У озера молодежный жилищно-строительный кооператив... Заказчик: ООО «Новая Альтернатива» Инвестор: МЖСК

«Уозера»/Расположение: Молодежный жилой комплекс располагается на Юго-Западном ж/м по ул. Связистов, (конечная остановка трамвая маршрутов № 15, 18) Рядом находятся школы № 50, 129, 174, 4 детских сада, магазины «Пятерочка», «Холидей» и др. Материал: кирпич (бескаркасная технология). Этажность: 2-6. Окна: пластик, 2-камерный стеклопакет. Высота потолков: 2,75 м. Фасад: вентилируемый (керамогранит). Отделка «под ключ». Телефон: 100% телефонизация. Оплата: Рассрочка – 1 год. Сдача: объект на сдаче Ипотека...Сбербанк России Газпромбанк...Скидки...Продажа: Молодежный Жилищно-Строительный Кооператив «У Озера»/ Агентство недвижимости «АЛЬТ-К»/630052, ул. Связистов, МЖСК «У озера», 2/тел: «...»с изображением поэтажного плана, таблицы с указанием количества комнат, площади, стоимости;

В журнале «Все о новостройках» на стр. 130 №7 (74), стр.128 №8 (75) размещена рекламная информация следующего содержания: «ЖСК «Солнечный берег» Слынчев бряг Жилой комплекс Заказчик: ООО «Дебют». Инвестор: ЖСК «Солнечный берег»...Сдача: 4-й квартал 2012 г....Договор аренды участка №60530т от 19.01.2007г. Продажа: Жилищно-строительный кооператив «Солнечный берег». Агентство недвижимости «Альт-К». 630052, г. Новосибирск, ул. Связистов, МЖСК «У Озера», 2...», с изображением поэтажного плана, таблицы с указанием количества комнат, площади, стоимости;

В журнале «Все о новостройках» на стр. 131 №7 (74), стр. 129 №8 (75) размещена рекламная информация следующего содержания: «Юго-Западный жилмассив МЖСК У озера молодежный жилищно-строительный кооператив Альт-К Агентство недвижимости...Заказчик: ООО «Новая альтернатива» Инвестор: МЖСК «У Озера» Продажа: Молодежный Жилищно-Строительный Кооператив «У Озера» Агентство недвижимости «АЛЬТ-К» 630052, г. Новосибирск, ул. Связистов, МЖСК «У Озера», 2... Сдача: 4-й квартал 2011 г. ...Договор аренды участка № 58834т от 27.10.2006 г./ Разрешение на строительство № Ru 54303000-138»;

В журнале «Все о новостройках» на стр.97 №9 (76) сентябрь размещена рекламная информация следующего содержания: «Юго-Западный жилмассив МЖСК У озера молодежный жилищно-строительный кооператив...Заказчик: ООО «Новая Альтернатива» Инвестор: МЖСК «Уозера»/Расположение: Молодежный жилой комплекс располагается на Юго-Западном ж/м по ул. Связистов, (конечная остановка трамвая маршрутов № 15, 18) Рядом находятся школы № 50, 129, 174, 4 детских сада, магазины «Пятерочка», «Холидей» и др. Материал: кирпич (бескаркасная технология).Этажность: 2-6. Окна: пластик, 2-камерный стеклопакет. Высота потолков: 2,75 м. Фасад: вентилируемый (керамогранит). Отделка «под ключ». Телефон: 100% телефонизация. Оплата: Рассрочка – 1 год. Сдача: объект на сдаче Ипотека...Сбербанк России Газпромбанк...Скидки...Продажа: Молодежный Жилищно-Строительный Кооператив «У Озера»/ Агентство недвижимости «АЛЬТ-К»/630052, ул. Связистов, МЖСК «У озера», 2/тел:»...» с изображением поэтажного плана, таблицы с указанием количества комнат, площади, стоимости;

на стр. 132 №9 (76): «ЖСК «Солнечный берег» Слынчев бряг Жилой комплекс Заказчик: ООО «Дебют». Инвестор: ЖСК «Солнечный берег»... Сдача: 4-й квартал 2012 г ...Договор аренды участка №60530т от 19.01.2007г. Продажа: Жилищно-строительный кооператив «Солнечный берег». Агентство недвижимости «Альт-К», 630052, г. Новосибирск, ул. Связистов, МЖСК «У Озера», 2...», с изображением

поэтажного плана, таблицы с указанием количества комнат, площади, стоимости;

на стр. 133 №9 (76): «Юго-Западный жилмассив МЖСК У озера молодежный жилищно-строительный кооператив Альт-К Агентство недвижимости... Заказчик: ООО «Новая альтернатива» Инвестор: МЖСК «У Озера» Продажа: Молодежный Жилищно-Строительный Кооператив «У Озера» Агентство недвижимости «АЛЬТ-К» 630052, г. Новосибирск, ул. Связистов, МЖСК «У Озера», 2... Сдача: 4-й квартал 2011 г. ...Договор аренды участка № 58834т от 27.10.2006 г./ Разрешение на строительство № Ru 54303000-138».

Вышеназванная рекламная информация размещена на основании Договора № 11/02/09-1Р от 11.02.2009 г., заключенному между ООО «Агентство недвижимости Альт-К» (заказчик) и ООО Издательский дом «КВАРТЕТ» (исполнитель), по которому исполнитель принимает на себя обязательство изготовить и разместить рекламно-информационный макет или разместить предоставленный заказчиком макет в специализированном журнале «Все о новостройках», в сроки и в объеме, указанными в приложениях к договору, а заказчик обязуется принять и оплатить эти услуги согласно выставленным счетам. За нарушение условий договора, согласно п. 4.1., стороны несут ответственность с соответствии с действующим законодательством.

Во исполнение указанного договора ООО «Агентство недвижимости Альт-К» представлены согласованные макеты рекламной информации, приложение к договору № 6 от 14.06.2010 г. о размещении рекламной информации в журнале «Все о новостройках» № 7 (74) июль 2010 г., акт № 000207 от 01.07.2010 г., счет об оплате № 503/7 от 14.06.2010 г.; приложение к договору № 7 от 10.07.2010 г. о размещении рекламной информации в журнале «Все о новостройках» № 8 (75) август 2010 г., акт № 000289 от 01.08.2010 г., счет об оплате № 503/8 от 10.07.2010 г.; приложение к договору № 7 от 10.07.2010 г. о размещении рекламной информации в журнале «Все о новостройках» № 9 (76) сентябрь 2010 г., акт № 000353 от 01.09.2010 г., счет об оплате № 503/9 от 19.08.2010 г.

В свою очередь, между ООО АН «Альт-К» (исполнитель) и МЖСК «У озера» (заказчик) заключен договор на оказание консультационных и маркетинговых услуг от 24.04.2005 г., по которому заказчик поручает, а исполнитель обязуется оказать услуги по поиску и подбору приемлемых для заказчика покупателей для продажи объектов недвижимости: 1 очередь Молодежного жилого комплекса «У озера» на Юго-Западном жилмассиве по ул. Связистов, в Ленинском районе г. Новосибирска.

Также между ООО Агентство недвижимости «Альт-К» (исполнитель) и ЖСК «Солнечный берег» (заказчик) заключен договор на оказание консультационных и маркетинговых услуг от 09.02.2009 г., по которому заказчик поручает, а исполнитель обязуется оказать услуги по поиску и подбору приемлемых для заказчика покупателей для продажи объектов недвижимости: 1 очередь Жилого комплекса «Слынчев бряг» по ул. Волховская в Ленинском районе г. Новосибирска.

Согласно п. 2.1 договоров, исполнитель обязуется совместно с Заказчиком разработать рекламный пакет на реализуемый объект. В соответствии с п.2.3. исполнитель имеет право требовать и получать от заказчика все необходимые документы, в том числе планы, проекты, расчеты, заключения специалистов, относящиеся к объекту; требовать и получать от заказчика все необходимые

правоустанавливающие документы на объект.

Таким образом, у ООО Агентство недвижимости «Альт-К» имелась возможность перед подачей рекламных макетов в СМИ для последующего их распространения исключить наличие недостоверности (неточности), либо ошибок в содержании.

Согласно ст.3 Федерального закона от 13.03.2006г. №38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон «О рекламе»), рекламодаделец - изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо. На основании вышеизложенного рекламодателем является ООО Агентство недвижимости «Альт-К».

Согласно п. 7 ст. 28 Закона «О рекламе», 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 Отзыве на определение о возбуждении дела № 91 по признакам нарушения законодательства РФ о рекламе ООО Агентство недвижимости «Альт-К» сообщает следующее.

Информация о том, что МЖСК «У озера» является не завершенным строительством объектом, подтверждается сведениями из рекламы, содержащими данные о дате завершения строительства, номере разрешения на строительства, а так же следует из содержания проектной декларации, с которой, согласно текстов рекламных объявлений, приведенных в указанном выше определении, можно ознакомиться в офисе организации, разместившей рекламу. Местоположение, телефон ООО Агентства недвижимости «Альт-К» так же указаны в текстах рекламы, отраженных в определении о возбуждении дела по признакам нарушения законодательства РФ.

Из указанной рекламы можно достоверно определить, что с ее помощью продаются квартиры не во введенном в эксплуатацию доме, а в объекте строительства, сроки окончания которого указаны в рекламе, а так же в проектной декларации.

При этом ООО Агентство недвижимости «Альт-К» выполнило в полном объеме требования пункта 7 ст. 28 Федерального закона № 38-ФЗ от 13.03.2006 г. «О рекламе», в соответствии с которым, 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.

Следует отметить, что требования п.7 ст. 28 Федерального закона № 38-ФЗ от 13.03.2006 г. «О рекламе» распространяются на юридические лица, привлекающие денежные на основании договоров участия в долевом строительстве, в то время как застройщик ООО «Новая Альтернатива» осуществляет строительство за счет инвестиций Молодежного жилищно- строительного кооператива «У озера» на основании инвестиционного договора.

Согласно п.1 ст. 110. ЖК РФ жилищным или жилищно-строительным кооперативом

признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме. В соответствии с п. 3 ст. 110 ЖК РФ члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса, (п.1 ст. 129 ЖК РФ)

Ни ООО АН «Альт-К», ни МЖСК «У озера» не заключают с физическими лицами договоры участия в долевом строительстве и не привлекают денежные средства па их основании.

Таким образом, реклама жилищно-строительного кооператива является отдельным видом рекламы, отличающейся от рекламы, связанной с привлечение денежных средств на основании договора участия в долевом строительстве. Следовательно, в данной ситуации не применимы положения п. 7 ст. 28 Федерального закона № 38-ФЗ от 13.03.2006 г. «О рекламе» в части сообщения сведений о месте и способе получения проектной декларации.

Кроме того, между ООО Агентство недвижимости «Альт-К» и МЖСК «У озера» заключен Договор на оказание консультационных и маркетинговых услуг от 24 апреля 2005 года, согласно условиям которого ООО Агентство недвижимости «Альт-К» обязалось оказать услуги по поиску и подбору для МЖСК «У озера» покупателей указанных объектов недвижимости. В исполнение указанного договора МЖСК «У озера» предоставило следующую информацию о рекламируемых объектах строительства.

Между МЖСК «У озера» и ООО «Новая Альтернатива» заключен Договор об инвестиционной деятельности, Договоры участия в долевом строительстве, где МЖСК «У озера» является инвестором (участником) строительства.

МЖСК «У озера», как инвестор, имеет право на отчуждение предоставленных ему по договорам квартир. Указанные в договорах квартиры продаются посредством заключения с приобретателем Договора паенакопления и вступления его в члены кооператива. После полной выплаты членом кооператива своего паевого взноса по окончании строительства члену кооператива по акту приема-передачи передается в собственность квартира.

Информацию о продаваемых (рекламируемых) объектах недвижимости, в том числе номера и описание продаваемых квартир в конкретных домах ООО Агентство недвижимости «Альт-К» предоставляет МЖСК «У озера».

Между МЖСК «У озера» и ООО «Новая Альтернатива» заключены следующие договора относительно объектов строительства:

1. Договор об инвестиционной деятельности №1 от 05.01.2005г.;
2. Договор об инвестиционной деятельности №2 от 02.07.2007г.;
3. Договор участия в долевом строительстве №2 от 22.08.2007г.;
4. Договор участия в долевом строительстве №3 от 18.02.2008г.;

5. Договор участия в долевом строительстве №4 от 14.04.2008г.;
6. Договор участия в долевом строительстве №8 от 20.08.2009г.

Между ООО Агентство недвижимости «Альт-К» и ЖСК «Солнечный берег» заключен Договор на оказание консультационных и маркетинговых услуг от 09 февраля 2009 года, согласно условиям которого мы обязались оказать услуги по поиску и подбору для ЖСК «Солнечный берег» покупателей для продажи объекта недвижимости: 1 очередь Жилого комплекса «Слычнев бряг» по ул. Волховская в Ленинском районе г. Новосибирска. В исполнение указанного договора ЖСК «Солнечный берег» предоставило следующую информацию о рекламируемых объектах строительства.

Между ЖСК «Солнечный берег» и ООО «Дебют» заключен Договор об инвестиционной деятельности №1 от 02.07.2007г., согласно условиям которого ЖСК «Солнечный берег» является инвестором (участником) строительства. Иных договоров не заключено.

ЖСК «Солнечный берег», как инвестор, имеет право на отчуждение квартир, в Жилом комплексе «Слычнев бряг» по ул. Волховской в Ленинском районе г. Новосибирска (далее - объект). Квартиры в объекте продаются посредством заключения с приобретателем Договора паенакопления и вступления его в члены кооператива. После полной выплаты членом кооператива своего паевого взноса по окончании строительства члену кооператива по акту приема-передачи передается в собственность квартира.

Информацию о продаваемых (рекламируемых) объектах недвижимости ООО Агентство недвижимости «Альт-К» предоставляет ЖСК «Солнечный берег». До настоящего времени ни одной квартиры в объекте ЖК «Слычнев бряг» не продано.

Учитывая вышеизложенное, ООО Агентство недвижимости «Альт-К» просит обратить внимание комиссии на следующие обстоятельства.

ООО Агентство недвижимости «Альт-К» при заключении договоров с МЖСК «У озера» и ЖСК «Солнечный берег» на оказание консультационных и маркетинговых услуг, взяло на себя обязательство лишь по поиску и подбору покупателей недвижимости, продавцом которых являются МЖСК «У озера» и ЖСК «Солнечный берег».

ООО Агентство недвижимости «Альт-К» не является рекламодателем, поскольку не является продавцом рекламируемого объекта, не определяет объект и содержание рекламы. Агентство оказывает услуги по поиску клиентов (покупателей) для МЖСК «У озера» и ЖСК «Солнечный берег», в исполнение данных обязательств агентство от своего имени заключает договора на размещение рекламы (представлены в материалы дела), однако сведения, содержащиеся в рекламных макетах целиком и полностью предоставлены самими Заказчиками (МЖСК «У озера» и ЖСК «Солнечный берег»). Агентство не несет ответственности за недостоверность данных сведений. При оказании данных услуг агентство исходит из того, что представленные Заказчиками сведения являются достоверными.

Кроме того, поскольку ни МЖСК «У озера», ни ЖСК «Солнечный берег» не являются Застройщиками продаваемых объектов недвижимости, а являются инвесторами

строительства, на них не распространяются требования п. 7 ст. 28 ФЗ №38-ФЗ от 13.03.2006г. «О рекламе», в частности требования о сведениях относительно проектных деклараций на объекты строительства и ссылок на разрешения на строительство.

Согласно п. 1 ст. 3. Федерального закона № 38-ФЗ от 13.03.2006 г. «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;

В соответствии с пунктом 4, указанной статьи, ненадлежащая реклама - реклама, не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации.

На основании вышеизложенного ООО Агентство недвижимости «Альт-К» считает, что распространяемая ООО АН «Альт-К» реклама отвечает требованиям действующего законодательства, т.к. содержит исчерпывающую информацию о рекламируемых объектах недвижимости: количестве и составе строящихся объектов, количестве, их местоположении, сроках ввода в эксплуатацию, стоимости объектов, наличии разрешительной документации (с указанием даты выдачи и номера документа), заказчике, инвесторе, правах застройщика на земельный участок, месте размещения проектной декларации, а так же о способах и месте приобретения рекламируемого товара.

Комиссией Новосибирского УФАС России данные доводы относительно определения ООО Агентство недвижимости «Альт-К» как рекламодателя не приняты по основаниям, изложенным выше.

Кроме того, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Согласно материалам дела, Молодежный жилой комплекс «У озера» на Юго-Западном жилмассиве по ул. Связистов, 147 возводится в 2 (две) очереди строительства.

1 очередь строительства начата на основании Договора № 1 об инвестиционной деятельности от 05.01.2005 г., заключенного между МЖСК «У озера» (инвестор) и ООО «Новая Альтернатива» (заказчик), по которому предметом договора является инвестиционная деятельность в форме капитальных вложений в строительство 1 очереди Молодежного жилого комплекса «У озера» на Юго-Западном ж/м по ул. Связистов, в Ленинском районе г. Новосибирска.

В 1 очередь строительства входят следующие объекты: Клуб МЖСК «У озера»; пятиэтажный жилой дом № 2 «Дельта»; блокированный жилой дом «Альфа» № 3 (разрешение на строительство № Ru 54303000-40/1-и от 29.03.2010 г.); блокированный шестиэтажный жилой дом «Бета» (разрешение на строительство № Ru 54303000-40/1-и от 29.03.2010 г.); жилой дом переменной этажности № 8 «Зарница» (разрешение на строительство № Ru 54303000-99-и от 21.04.2008 г.); блокированный жилой дом № 9 «Омега».

2 очередь строительства начата на основании Договора № 2 об инвестиционной деятельности от 02.07.2007 г., заключенного между МЖСК «У озера» (инвестор) и



ООО «Новая Альтернатива» (заказчик), по которому предметом договора является инвестиционная деятельность в форме капитальных вложений в строительство 2-й очереди Молодежного жилого комплекса «У озера» на Юго-Западном ж/м по ул. Связистов, в Ленинском районе г. Новосибирска.

Во 2 очередь строительства входят следующие объекты: 10-ти этажный жилой дом № 10 «Три тополя» (разрешение на строительство № Ru 54303000-131/1-и от 29.03.2010 г.); 10-12-14-16 эт. жилой дом № 11 «Тихий двор»; 10-12-14-16 эт. жилой дом № 14 «Тихий двор-2»; подземная автостоянка на 68 мест.

1 и 2 очередь строительства указанных выше объектов возводятся на земельном участке, переданном Мэрией г. Новосибирска на основании договора аренды земельного участка на территории г. Новосибирска от 27.10.2006 г. № 58834т застройщику – ООО «Новая Альтернатива». Срок действия указанного договора продлен дополнительным соглашением № 2 от 5.11.2009 г. до 27 октября 2012 г.

Квартиры в указанном жилом комплексе приобретаются членами МЖСК «У озера» на основании своего членства в Кооперативе и договора паенакопления, заключаемого с МЖСК «У озера».

Также в материалах дела имеется Договор аренды земельного участка на территории г. Новосибирска №60530т от 19.01.2007г., согласно которому Мэрия г. Новосибирска передает, а ООО «Дебют» принимает в аренду земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 54:35:06 2555:0002. Местоположение земельного участка: Ленинский район, ул. Волховская.

Жилой комплекс «Слынчев бряг» по ул. Волховской возводится на основании Договора №1 об инвестиционной деятельности от 02.07.2007г. Предметом договора является инвестиционная деятельность в форме капитальных вложений в строительство Жилого комплекса «Слынчев бряг» по ул. Волховской в Ленинском районе г. Новосибирска (объект). По данному договору ЖСК «Солнечный берег» обязуется передать ООО «Дебют» денежные средства для осуществления строительства объекта.

Квартиры в указанном жилом комплексе приобретаются членами ЖСК «Солнечный берег» на основании своего членства в Кооперативе и договора паенакопления, заключаемого с ЖСК «Солнечный берег».

В ответ на запрос Новосибирского УФАС России Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области (МС и ЖКХ НСО) направлены светокопии следующих документов:

1) Договор №2 участия в долевом строительстве жилого комплекса, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Связистов (147) от 22.08.2007г. Данный Договор заключен между ООО «Новая альтернатива» (Застройщик) и МЖСК «У Озера» (Дольщик). В соответствии с Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект капитального строительства – 1-ую очередь строительства МЖК «У Озера» в Ленинском районе г. Новосибирска, жилой дом №2 «Дельта», расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Связистов (147), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать

Дольщику объект долевого строительства в виде квартир, характеристики которых указаны в п. 1.3 настоящего договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять квартиры при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию;

- Договор №3 участия в долевом строительстве жилого комплекса, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Связистов (147) от 18.02.2008г. Данный Договор заключен между ООО «Новая альтернатива» (Застройщик) и МЖСК «У Озера» (Дольщик). В соответствии с Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект капитального строительства – 1-ую очередь строительства МЖК «У Озера» в Ленинском районе г. Новосибирска, жилой дом №3 «Альфа», жилые дома №№4,5,6 «Бета», расположенные по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Связистов (147), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Дольщику объект долевого строительства в виде квартир, характеристики которых указаны в п. 1.3 настоящего договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять квартиры при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию;

- Договор №4 участия в долевом строительстве жилого комплекса, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Связистов (147) от 14.04.2008г. Данный Договор заключен между ООО «Новая альтернатива» (Застройщик) и МЖСК «У Озера» (Дольщик). В соответствии с Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект капитального строительства – 1-ую очередь строительства МЖК «У Озера» в Ленинском районе г. Новосибирска, жилой дом №8 «Зарница», расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Связистов (147), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Дольщику объект долевого строительства в виде квартир, характеристики которых указаны в п. 1.3 настоящего договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять квартиры при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию;

- Договор №8 участия в долевом строительстве жилого комплекса, расположенного по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Связистов (147) от 20.08.2009г. Данный Договор заключен между ООО «Новая альтернатива» (Застройщик) и МЖСК «У Озера» (Дольщик). В соответствии с Договором, Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект капитального строительства – 1-ую очередь строительства МЖК «У Озера» в Ленинском районе г. Новосибирска, жилой дом №8 «Зарница», расположенный по адресу: Новосибирская область, г. Новосибирск, Ленинский район, ул. Связистов (147), и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома, передать Дольщику объект долевого строительства в виде квартир, характеристики которых указаны в п. 1.3 настоящего договора, а Дольщик обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять квартиры при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что строительство

вышеуказанных объектов происходит именно с привлечением средств участников долевого строительства.

В нарушение ч. 7 ст. 28 Закона «О рекламе», рекламодателем ООО Агентство недвижимости «Альт-К» в журнале «Все о новостройках» № 7 (74) июль 2010 г., № 8 (75) август 2010 г., № 9 (76) сентябрь, была размещена рекламная информация о жилом комплексе МЖСК «У озера» без соответствующих сведений о месте и способах получения проектной декларации, предусмотренной федеральным законом.

Согласно п.2 ч.3 ст.5 Закона «О рекламе», 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.

В соответствии с 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.

Согласно информационному письму Руководителя Управления Архитектурно-строительной инспекции Мэрии г. Новосибирска (№ 1403 от 20.10.2010 г.), в жилом комплексе МЖСК «У озера» возможна сдача 1 дома «Дельта» в 4 квартале 2010 г. при условии выполнения застройщиком всех технических условий на подключение дома к инженерным сетям.

Согласно информационному письму Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области (№ 357-05/22 от 25.10.10г.), застройщиком строительства связистов по ул. Связистов, 147 в Ленинском районе г. Новосибирска является ООО «Новая Альтернатива», заключившие договоры участия в долевом строительстве с МЖСК «У озера».

Согласно информационному письму начальника Инспекции государственного строительного надзора Новосибирской области (№ 593-18/40 от 20.10.2010 г.). Застройщиком жилых домов по ул. Связистов является ООО «Новая Альтернатива». Стадия строительства данных домов: жилой дом № 2 «Дельта», транспортная подстанция, КНС – строительные работы практически выполнены, котельная не введена; жилые дома с объектами общественного назначения: жилой дом № 3 «Альфа», жилые дома № 4,5,6 «Бета» - 2 очередь – коробка, кровля дом № 3,4 закончены, № 5, № 6 – не начата; окон нет. Внутренние отделочные и спецработы не выполнялись. Благоустройство – дом № 3 (со стороны входа в дом) проезд выполнен, тротуара и отмостки нет, дом № 4,5,6 – благоустройства нет. Не выполнены ТУ ресурсообеспечивающих организаций; жилой дом с объектами общественного назначения, жилой дом № 8 «Здравница» - 2-я очередь – внутренние отделочные не выполнены. Фасадные работы выполнены наполовину. Благоустройства – дворовая часть выполнена, без посадок. Не выполнены ТУ ресурсообеспечивающих организаций; жилой дом № 10 «Три тополя» - свайное поле.

В рассматриваемой рекламной информации, в том числе указано следующее:

- «Продажа: Молодежный Жилищно-Строительный Кооператив «У Озера»/ Агентство недвижимости «АЛЬТ-К»/630052, ул. Связистов, МЖСК «У озера», 2/тел:»...»с изображением поэтажного плана, таблицы с указанием количества комнат, площади, стоимости;

- Продажа: Жилищно-строительный кооператив «Солнечный берег». Агентство недвижимости «АльТ-К». 630052, г. Новосибирск, ул. Связистов, МЖСК «У Озера», 2...», с изображением поэтажного плана, таблицы с указанием количества комнат, площади, стоимости.

Как следует из материалов дела, согласно п.4.1 Положений о порядке оплаты членами ЖСК паевых и иных платежей при строительстве, пайщик становится собственником объекта недвижимости только при полном внесении паевого взноса, под которым подразумевается полная выплата паевого взноса, иных платежей, предусмотренных данными Положениями и Уточненными графиками рассрочки платежей, а также полное погашение обязательств пайщика ЖСК по кредитам и займам перед третьими лицами в случае, если ЖСК предоставлял по этим обязательствам гарантии или поручительства.

Таким образом, приобретение объектов строительства, информация о которых изложена в рекламных объявлениях, происходит путем вступления в ЖСК, и приобретения пая.

При этом ООО Агентство недвижимости «АльТ-К» не имеет прав на заключение договоров купли-продажи изображенных в рекламе объектов, а также паев в строящихся объектах.

Кроме того, в журнале «Все о новостройках» № 7 (74) июль 2010 г. стр.131, № 8 (75) август 2010 г. стр.129, №9 (76) сентябрь стр.133, указано следующее: «... 2-я очередь строительства... Разрешение на строительство №Ru 54303000-138».

Данное разрешение выдано на строительство объекта капитального строительства 1-ая очередь строительства МЖК «У Озера» в Ленинском районе г. Новосибирска жилой дом №2 «Дельта». Срок действия разрешения до 14.08.2010г. Во 2-ую очередь строительства входят (как указано выше) следующие объекты: 10-ти этажный жилой дом № 10 «Три тополя» (разрешение на строительство № Ru 54303000-131/1-и от 29.03.2010 г.); 10-12-14-16 эт. жилой дом № 11 «Тихий двор»; 10-12-14-16 эт. жилой дом № 14 «Тихий двор-2»; подземная автостоянка на 68 мест.

Таким образом, указание Разрешения на строительство №Ru 54303000-138 недостоверно по отношению к остальному содержанию рекламного макета. Кроме того данное разрешение на момент размещения рекламной информации в сентябре месяце являлось недействительным, т.е истекшим по сроку действия.

Следовательно, в рассматриваемой рекламе содержится нарушение п.2 ч.3 ст.5 Закона «О рекламе», т.к.:

- 1) фактически имеет место приобретение пая, а не квартир, указанных в рекламе;
- 2) Разрешение на строительство №Ru 54303000-138 не относится к объектам, указанным в рекламе, распространявшейся в журнале «Все о новостройках» № 7

(74) июль 2010 г. стр.131, № 8 (75) август 2010 г. стр.129, №9 (76) сентябрь стр.133.

Информация, предусмотренная ч.7 ст.28, п.2 ч.3 ст.5 Закона «О рекламе», является для потребителя существенной, и ее отсутствие вводит потребителя в заблуждение, т.е. может привести к необъективному решению о приобретении рекламируемого товара.

Следовательно, в рассматриваемой рекламе содержится нарушение ч.7 ст.5 Закона «О рекламе»,

Согласно п.4 абз. 1 ст. 3 Закона о рекламе, ненадлежащая реклама - реклама, не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации. Ненадлежащая реклама не допускается.

Нарушения 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, Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено.

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 рекламную информацию о МЖСК «У Озера», жилком комплексе «Слыньчев бряг», размещенную в журнале «Справочник по недвижимости» № 38 (411) 27 сентября-4 октября 2010г. на стр. 229, журнале «Все о новостройках» № 7 (74) июль 2010 г. и № 8 (75) август 2010 г. на стр. 92, журнале «Все о новостройках» на стр. 130 №7 (74), стр.128 №8 (75), журнале «Все о новостройках» на стр. 131 №7 (74), стр. 129 №8 (75), журнале «Все о новостройках» на стр.97 №9 (76) сентябрь на стр. 132 №9 (76), на стр. 133 №9 (76), ненадлежащей рекламой,

а Общество с ограниченной ответственностью Агентство недвижимости «Альт-К» ИНН 5404187000, юридический адрес: 630078, г. Новосибирск, пр. К. Маркса, д.2,

нарушившим требования п.2 ч.3 ст.5, ч.7 ст.5, ч.7 ст.28 Федерального закона РФ от 13.03.2006г. №38-ФЗ «О рекламе», согласно которым:

- 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;

- 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 вводится в заблуждение потребитель рекламы;

- 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.

2. Выдать ООО Агентство недвижимости «Альт-К» предписание о прекращении нарушения законодательства о рекламе.

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

Решение изготовлено в полном объеме 04 февраля 2011 г.

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

## **ПРЕДПИСАНИЕ**

### **О ПРЕКРАЩЕНИИ НАРУШЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РФ О РЕКЛАМЕ**

26 января 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: Ю. В. Виногорова – главный специалист-эксперт отдела рекламы,

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

Е. В. Сафронова – специалист-эксперт отдела рекламы,

на основании своего решения от 26 января 2011г. по делу №91, возбужденного в отношении Общества с ограниченной ответственностью Агентство недвижимости «Альт-К» ИНН 5404187000, юридический адрес: 630078, г. Новосибирск, пр. К. Маркса, д.2, о признании рекламной информации, размещенной в журнале «Справочник по недвижимости» № 38 (411) 27 сентября-4 октября 2010г. на стр. 229, журнале «Все о новостройках» № 7 (74) июль 2010 г. и № 8 (75) август 2010 г. на стр. 92, журнале «Все о новостройках» на стр. 130 №7 (74), стр.128 №8 (75), журнале «Все о новостройках» на стр. 131 №7 (74), стр. 129 №8 (75), журнале «Все о новостройках» на стр.97 №9 (76) сентябрь на стр. 132 №9 (76), на стр. 133 №9 (76), ненадлежащей рекламой,

и в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 33, частями 1, 3 статьи 36 Федерального

закона от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе», пунктами 44, 45 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Обществу с ограниченной ответственностью Агентство недвижимости «Альт-К» в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения настоящего предписания прекратить нарушение Федерального закона №38-ФЗ от 13.03.2006г. «О рекламе», а именно, не допускать распространения рекламы с нарушением п.2 ч.3 ст.5, ч.7 ст.5, ч.7 ст.28 Федерального закона РФ от 13.03.2006г. №38-ФЗ «О рекламе», согласно которым:

- 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;

- 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;

- 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 т.ч. рекламной информации о МЖСК «У Озера», жилком комплексе «Слычнев бряг».

2. Обществу с ограниченной ответственностью Агентство недвижимости «Альт-К» представить в Новосибирское УФАС России доказательства исполнения пункта 1 настоящего предписания до 01.03.2011г.

В случае невыполнения в установленный срок предписания о прекращении нарушения законодательства о рекламе Новосибирское УФАС России вправе в соответствии с пунктом 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях наложить на должностных лиц штраф 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.