РЕШЕНИЕ

Дата оглашения решения: 17.09.2012 г.
Дата изготовления решения: 28.09.2012 г. г. Кострома

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе:
Председатель Комиссии — Ревельцев О.В., руководитель управления,
члены Комиссии: Баданова И.Н.- главный государственный инспектор отдела антимонопольного контроля хозяйствующих субъектов и рекламы, Магомеднабиев Т.М. – старший государственный инспектор отдела контроля органов власти,
рассмотрев материалы дела № ВД 07-61/1062, возбужденного в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Строй-Союз» (ИНН 44011227058, 156023, г. Кострома, ул. Никитская, 138-48) (далее - Общество), о нарушении требований, установленных п. 2 ч. 3 ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 №38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон о рекламе),
в присутствии представителя лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе:
- представителя Общества <..Г..> (доверенность №8 от 07.08.2012 г., удостоверение адвоката №150 от 01.11.2002 г.),

УСТАНОВИЛА:

В ходе рассмотрения материала проверки прокуратуры г. Костромы от 25.06.2012 г. исх. №7-466-12, проведенной по обращению <..Р..> о незаконном размещении рекламного объявления в газетном издании «Костромские Бесплатные Объявления» №17 с 03 по 09 мая 2012 года о продаже жилых помещений (квартир) в новом доме по адресу ул. Михалевская, д. 22 (далее – материалы проверки) установлено следующее.
Согласно ответа ООО «Газета «Костромская ярмарка» от 12.07.2012 г. исх. №54 на запрос Управления Федеральной антимонопольной службы по Костромской области (далее — Костромское УФАС России) от 10.07.2012 г. исх. №1707/07 рекламодателем текстово-графического модуля «Продаются квартиры* Новый дом, ул. Михалевская, д. 22 * Тел. 47-21-37», размещенного на стр. №4 газеты «Костромские бесплатные объявления» №17 с 03 по 09 мая 2012 г., является ООО «Строй-Союз» (ИНН 44011227058, 156023, г. Кострома, ул. Никитская, 138-48).
Таким образом, информация рассматриваемого модуля связана с осуществлением предпринимательской деятельности.
Согласно п. 1 ст. 3 Федерального закона от 13.03.2006 г. №38-ФЗ «О рекламе» (далее — Закон о рекламе) рассматриваемый модуль является рекламой.
В соответствии со ст. 5 Закона о рекламе реклама должна быть добросовестной и достоверной. Недобросовестная реклама и недостоверная реклама не допускаются.
Из материалов проверки следует, что:
земельный участок по адресу ул. Михалевская, 22 принадлежит на праве собственности <..С..>;
18.04.2012 г. между <..С..> и ООО «Строй-Союз» заключен договор аренды земельного участка с последующим выкупом на срок с 18.04.2012 по 12.07.2012 г.;
Администрацией города Костромы <..С..> выдано разрешение от 30.03.2012 на

строительство индивидуального жилого дома по адресу ул. Михалевская, 22;

на строительство многоквартирного дома на данном земельном участке разрешительная документация не оформлялась, разрешения на строительство не выдавалось;

согласно типового договора о долевом участии в строительстве жилого дома по адресу г. Кострома, ул. Магистральная, д. 22 ООО «Строй-Союз» обязуется за счет собственных и заемных средств построить (создать) Многоквартирный дом (Объект) и передать соответствующую долю объекта долевого строительства участнику долевого строительства, т.е. желающие приобрести жильё смогут приобрести не квартиру (объект права собственности), а только долю (долю в праве общей собственности).

Часть 3 статьи 16 ЖК РФ устанавливает, что квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Таким образом, в рекламе содержится недостоверная информация, в части характеристик продаваемого товара — продажа квартир в новом доме по адресу ул. Михалевская, 22.

Согласно пункта 3 статьи 3 Закона о рекламе под товаром понимается продукт деятельности (в том числе работа, услуга), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

На основании вышеизложенного, рассматриваемая реклама содержит признаки нарушения пункта 2 части 3 статьи 5 Закона о рекламе, согласно которой 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.

В соответствии с пунктом 4 статьи 38 Закона о рекламе нарушение, в том числе рекламодателями, законодательства РФ о рекламе влечет за собой ответственность в соответствии с законодательством РФ об административных правонарушениях.

В соответствии с ч. 6 ст. 38 Закона о рекламе рекламодатель несет ответственность за нарушение требований п. 2 ч. 3 ст. 5 Закона о рекламе.

Костромским УФАС России на основании возложенных на антимонопольные органы полномочия по возбуждению и рассмотрению дел о нарушениях законодательства Российской Федерации о рекламе в отношении рекламодателя – ООО «Строй-Союз» 18.07.2012 г. возбуждено дело №ВД 07-61/1062 по признакам нарушения п. 2 ч. 3 ст. 5 Закона о рекламе.

Заседания Комиссии по рассмотрению дела № ВД 07-61/1062 состоялись 02.08.2012 г., 09.08.2012 г., 24.08.2012 г., 17.09.2012 г. при участии представителя Общества <..Г..>, который вину рекламодателя – ООО «Строй-Союз» в нарушении п. 2 ч. 3 ст. 5 Закона о рекламе не признал.

В обоснование доводов об отсутствии нарушения п. 2 ч. 3 ст. 5 Закона о рекламе в действиях Общества <..Г..> пояснил следующее:

/09.08.2012 г. письменные пояснения/ Рекламное объявление было напечатано по заказу ООО «Строй-Союз», однако его окончательный текст был отредактирован сотрудниками газеты без согласования с ООО «Строй-Союз».

Все сведения, содержащиеся в данном рекламном объявлении, соответствуют действительности. В настоящее время жилой дом на земельном участке по адресу: г. Кострома, ул. Михалевская, 22 отсутствует. Общество на указанном земельном участке строит новый дом, который будет оформлен в собственность Общества после ввода его в эксплуатацию.
Договора о долевом участии в строительстве с гражданами не заключались. От намерений заключения таких договоров Общество отказалось.
После оформления нового дома в собственность, Общество будет реализовывать квартиры в нем гражданам и юридическим лицам по договорам купли-продажи. Именно эту достоверную информацию и содержит рекламное объявление.
Сроки продажи гражданам и юридическим лицам квартир в рекламном объявлении не определены. Это связано с тем, что дома в настоящее время нет, и сроки ввода его в эксплуатацию определены ориентировочно.
При условии, что в рекламном объявлении отсутствуют конкретные сроки продажи квартир, данную рекламу нельзя признать недостоверной. Все содержащиеся в рекламном объявлении сведения соответствуют действительности.
Кроме того, с юридическими лицами в настоящее время возможно заключение договоров купли-продажи квартир, которые будут созданы в будущем, на основании положений п. 2 ст. 455 Гражданского кодекса РФ. Такой договор в настоящее время согласовывается и в течение месяца планируется его заключение.
Фирма, приобретающая будущую квартиру в строящемся доме на ул. Михалевской, 22 обратилась в ООО «Строй-Союз» на основании указанного выше рекламного объявления.
/24.08.2012 г. устные пояснения/ Текст рассматриваемой рекламы редакцией газеты изменен. Согласно заявке Общества предполагалась реклама следующего содержания: «Продаются квартиры в новом доме по ул. Михалевская 22 т. 47-21-37» с изображением трехэтажного дома. Рассматриваемая же реклама содержит следующую информацию: «Продаются квартиры* изображение трехэтажного дома Новый дом, ул. Михалевская, д. 22 * Тел. 47-21-37». Таким образом, смысловая нагрузка рекламы изменена, т.к. в изначально Общество сообщало о том, что продаются квартиры в строящемся доме.
Также <..Г..> пояснил, что на момент выхода рассматриваемой рекламы Общество не имело разрешительной документации на строительство многоквартирного дома.
/17.09.2012 г. письменные пояснения/ ООО «Строй-Союз» несогласно с тем, что Общество при распространении рассматриваемой рекламы нарушило требования п. 2 ч. 3 ст. 5 Закона о рекламе.
Рекламное объявление напечатано по заказу генерального директора Общества <..Б..>, однако его окончательный текст был отредактирован сотрудниками газеты, без согласования с Обществом. <..Б..> принял по приёмо-передаточному акту услуги газеты, опубликовавшей объявление, не проверив его содержание. В рекламном объявлении должно было быть указано, что квартиры будут продаваться после ввода дома в эксплуатацию. На отсутствие данной фразы в объявлении <..Б..> не обратил внимания, что повлекло за собой искажение содержания объявления. Считаем, что ответственность за опубликование объявления с искажением его содержания должен нести генеральный директор ООО «Строй-Союз» <..Б..>, которого попросила опубликовать данное объявление гр-ка <..М..>, действовавшая по доверенности от собственника земельного участка и застройщика данного дома <..С..>. <..С..> уполномочил <..М..> представлять его интересы при получении разрешительной документации на строительство жилого

дома по адресу: г. Кострома, ул. Михалевская, 22, лит. Б. <..М..> пояснила, что без публикации данного объявления о продаже квартир строительство дома осуществлять нельзя. Также <..М..> пояснила, что без публикации данного объявления ей не выдадут разрешительную документацию на строительство.
Строительство жилого дома в качестве подрядчика по устному договору, а также договору аренды земельного участка с последующим выкупом от 18.04.2012 г. с гр-ном <..С..> осуществляло ООО «Строй-Союз». Поэтому <..Б..> согласился на просьбу <..М..> и заказал публикацию объявления в газете. В качестве оплаты за строительство <..С..> передал в единоличную собственность гр-на <..Б..> земельный участок под строящимся домом, что подтверждается свидетельством о госрегистрации права собственности на земельный участок, выданное <..Б..> 7 сентября 2012 г.
Градостроительный план земельного участка, Разрешение на строительство и Технические условия на строительство дома получались гр-ном <..С..> в настоящее время застройщиком дома по документам является гр-н <..С..>.
В ответ на обращение генерального директора ООО «Строй-Союз» <..Б..> о намерениях строительства многоквартирного жилого дома Управление территориального планирования, городских земель, градостроительства, архитектуры и муниципального имущества Администрации г. Костромы сообщило о необходимости получения ООО «Строй-Союз» технических условий на подключение к инженерным сетям.
18 апреля 2012 года между <..С..> и ООО «Строй-Союз» заключен договор аренды земельного участка с последующим выкупом. Согласно данному договору ООО «Строй-Союз» выполняет строительные работы и ввод в эксплуатацию жилого дома. <..С..> обязуется переоформить всю полученную документацию на использование земельного участка под строительство ООО «Строй-Союз». Реализация жилого фонда осуществляется ООО «Строй-Союз» с правом привлечения третьих лиц.
Согласно расписке от 03.08.2012 года <..С..> получил расчет от ООО «Строй-Союз» за земельный участок, проданный <..Б..>, за исключением пункта предварительного договора купли-продажи с отсрочкой платежа от 18.04.2012 г. об обязанности <..С..> подключить канализационный коллектор к домовладению.
Между ООО «Строй-Союз» и собственником земельного участка <..Б..> до настоящего времени письменный договор на строительство дома не заключался. <..Б..> является одним из соучредителей ООО «Строй-Союз» с долей 50%, а также генеральным директором Общества.
ООО «Модуль+М» не имеет никакого отношения к строительству указанного выше жилого дома литер Б по улице Михалевской, 22. Согласно информационной табличке, имеющейся в материалах дела, ООО «Модуль+М» являлось заказчиком строительства другого дома по адресу: г. Кострома, ул. Михалевская, 22-а.
Сведения, которые должны были содержать в опубликованном рекламном объявлении, соответствуют действительности. В настоящее время жилой дом на земельном участке по адресу: г. Кострома, ул. Михалевская, 22, отсутствует. Общество на указанном земельном участке строит новый, который будет оформлен в собственность после ввода его в эксплуатацию. Договора о долевом участии в строительстве с гражданами не заключались. От намерений заключения таких договоров Общество, <..С..> и <..Б..> отказались. Подтверждением этого является договор ипотеки, заключенный между ООО КБ «Конфидэнс Банк» и гр-ном <..С..>, согласно п. 1.1. которого ООО КБ «Конфидэнс Банк» предоставило ООО «Строй-Союз» кредит в размере 5 000 000 рублей на строительство жилого дома.
После оформления нового дома в собственность, квартиры в нем будут

реализовываться гражданам и юридическим лицам по договорам купли-продажи. Именно эту достоверную информацию и содержит рекламное объявление.
Сроки продажи гражданам и юридическим лицам квартир в рекламном объявлении не определены. Это связано с тем, что дома в настоящее время нет, и сроки ввода его в эксплуатацию определены ориентировочно. Подтверждением этого является договор возмездного оказания услуг, заключенный с ИП <..С..>
4 июня 2012 года между ООО «Строй-Союз» и ИП <..С..> был заключен договор возмездного оказания услуг, согласно которому ИП <..С..> обязалась рекламировать, предлагать к продаже всем потенциальным покупателям, обратившимся с целью приобретения жилья, объекты незавершенного строительства, а именно квартиры в строящемся доме, приводить всех потенциальных покупателей в ООО «Строй-Союз» для дальнейших переговоров по вопросам оплаты и сроков сдачи в эксплуатацию жилого дома.
При условии, что в рекламном объявлении отсутствуют конкретные сроки продажи квартир, данную рекламу нельзя признать недостоверной. Все содержащиеся в рекламном объявлении сведения соответствуют действительности.
Кроме того, с юридическими лицами в настоящее время возможно заключение договоров купли-продажи квартир, которые будут созданы в будущем, на основании положений п. 2 ст. 455 Гражданского кодекса РФ.
До строительства данного дома ООО «Строй-Союз», созданное в прошлом году, строительство иных многоквартирных домов не осуществляло.
ООО «Строй-Союз» считает, что вина в сложившейся ситуации лежит на генеральном директоре <..Б..>, действовавшем в ущерб интересам Общества.

Комиссия Костромского УФАС России по результатам рассмотрения материалов дела пришла к следующим выводам:
В периодическом печатном издании «Костромские Бесплатные Объявления» №17 с 03 по 09 мая 2012 г. на стр. №4 размещен текстово-графический модуль «Продаются квартиры* Новый дом, ул. Михалевская, д. 22 * Тел. 47-21-37».
В соответствии с пунктом 1 статьи 3 Закона о рекламе, реклама – информация, распространённая любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределённому кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке.
Согласно п. 2 ст. 3 Закона о рекламе, объект рекламирования - товар, средство его индивидуализации, 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.
Согласно п. 3 ст. 3 Закона о рекламе, товар - продукт деятельности (в том числе работа, услуга), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.
Таким образом, информация о продаже квартир в новом доме по ул. Михалевская, д. 2 является рекламой.
Согласно ст. 3 Закона о рекламе ненадлежащей рекламой является реклама не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации о рекламе.
Новый дом по адресу: ул. Михалевская, 22, в котором продаются квартиры, на сегодняшний день не существует.
Не смотря на указанные обстоятельства, ООО «Строй-Союз» в лице генерального директора <..Б..> распространяло в СМИ рекламное объявление, из содержания

которого однозначно явствует, что новый дом по адресу: ул. Михалевская, 22 уже построен, квартиры продаются.
При использовании в рекламном объявлении утверждений «продаются квартиры», «новый дом» рекламодателем применяется настоящее время, что воспринимается потребителями рекламы, как данность и потребитель рекламы не предполагает, что на сегодняшний день указанный дом не построен, т.е. фактически не существует, а квартиры будут продаваться в будущем. В связи с указанными обстоятельствами потребители рекламы вводятся в заблуждение, т.к. в рассматриваемой рекламе отсутствует часть существенной информации о товаре (о том, что квартиры будут продаваться в будущем – после ввода дома в эксплуатацию, который на момент размещения рассматриваемой рекламы не построен).
Ссылка представителя ООО «Строй-Союз» <..Г..> на то, что в рассматриваемой рекламе должно было быть указано, что квартиры будут продаваться после ввода дома в эксплуатацию, не может быть принята во внимание Комиссией Костромского УФАС России в виду того, что материалами дела данный довод не подтверждается, копия рекламного макета рассматриваемой рекламы, заявка генерального директора Общества <..Б..>, поданная в газету «Костромские Бесплатные Объявления», на размещение и распространение рассматриваемой рекламы информации о том, что квартиры будут продаваться после ввода дома в эксплуатацию, не содержит.
Таким образом, при размещении, распространении рассматриваемой рекламы нарушаются требования 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.
Факт нарушения Обществом требований п. 2 ч. 3 ст. 5 Закона о рекламе в ходе рассмотрения дела не подтвердился.
Согласно ст. 3 Закона о рекламе: рекламодатель – это изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо; рекламопроизводитель – лицо, осуществляющее полностью или частично приведение информации в готовую для распространения в виде рекламы форму; рекламораспространитель – лицо, осуществляющее распространение рекламы любым способом, в любой форме и с использованием любых средств.
В связи с тем, что ООО «Строй-Союз» в лице генерального директора <..Б..> определило объект рекламирования, содержание рекламы, согласно акта №005060 от 31.05.2012 г. приняло услуги газеты без претензий по объему, качеству и срокам оказания услуг, оплатило оказанные газетой услуги, оно является рекламодателем.
В соответствии с ч. 6 ст. 38 Закона о рекламе ответственность за нарушение ч. 7 ст. 5 Закона о рекламе несёт рекламодатель.
В соответствии с частью 4 статьи 38 Закона о рекламе нарушение рекламодателями, рекламопроизводителями, рекламораспространителями законодательства Российской Федерации о рекламе влечет за собой ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.
Частью 1 ст. 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях за нарушение рекламодателем, рекламопроизводителем или рекламораспространителем законодательства о рекламе предусмотрена

административная ответственность в виде штрафа.
На сегодняшний день рассматриваемая реклама Обществом не размещается. В связи, с чем необходимость в выдаче предписания о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе отсутствует.
Руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 33, частью 1 статьи 36 Закона о рекламе, и в соответствии с пунктами 37-42 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбуждённых по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать ненадлежащей рекламу ООО «Строй-Союз» текстово-графического содержания: «Продаются квартиры* Новый дом, ул. Михалевская, д. 22 * Тел. 47-21-37», размещенную на стр. №4 периодического печатного издания «Костромские бесплатные Объявления» №17 с 03 по 09 мая 2012 г., поскольку нарушены требования ч. 7 ст. 5 Закона о рекламе.
2. Предписание о прекращении нарушения законодательства о рекламе не выдавать, в связи с устранением нарушения.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Костромского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.
Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председатель Комиссии
О.В. Ревельцев
Члены Комиссии
И.Н. Баданова
Т.М. Магомеднабиев

- reshenie_07-61_1062_ooo_stroy-soyuz.doc