

## РЕШЕНИЕ

28.09.2011 г.  
г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области (далее - Ростовское УФАС России) по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства РФ о рекламе в составе:

Председатель Комиссии: Коренченко К.А. – заместитель руководителя начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии: Ширинская В.В. – специалист – эксперт отдела контроля органов власти;

Пахальян А.И. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти;

Скутнева К.В. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 1230/04 от 30.08.2011 г. по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе по факту распространения в г. Ростове-на-Дону наружной рекламы, связанной с привлечением денежных средств для строительства многоквартирных жилых домов, размещенной по адресу: ул. Зорге, с.п.3,4 (отдельно стоящая рекламная конструкция - стенд 3мХ6м и щит, прикрепленный к ограждению строительного пятна), содержащей сведения о лице – ООО «Югтехстрой», не являющимся застройщиком рекламируемых строительных объектов, и в которой отсутствуют сведения о месте и способах получения проектной декларации, предусмотренной федеральным законом, что указывает на признаки нарушения ч.7 ст.5, ч.7 ст.28 Федерального закона от 13.03.2006г. № 38-ФЗ «О рекламе» (далее - ФЗ «О рекламе»),

в присутствии представителей:

заявителя - Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области,

лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе, ООО «Югтехстрой» ,

заинтересованных лиц – Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Донской государственный технический университет» (далее – ГОУ ВПО «ДГТУ») ,

### УСТАНОВИЛА:

28.07.2011г. (вх. № 12708) в Ростовское УФАС России поступило заявление Региональной службы государственного строительного надзора Ростовской области (далее – Заявитель) по факту распространения в г. Ростове-на-Дону наружной рекламы, связанной с привлечением денежных средств для строительства жилых домов, размещенной по адресу: ул. Зорге, строительное пятно 3,4 (отдельно стоящая рекламная конструкция - стенд 3мХ6м и щит, прикрепленный к ограждению строительного пятна), нарушающей, по мнению Заявителя ч.6 ст.28 ФЗ «О рекламе». Представлены фотографии рекламы.

На стенде размещена следующая информация: «ЮГТЕХСТРОЙ» (с эмблемой организации). *Продажа квартир от генподрядчика. Жилой комплекс «Современник». (863) 266-57-76. Будущее строится сейчас. 2011 год*», сопровождаемая изображением двух многоквартирных домов. К стойке рекламной конструкции прикреплена табличка с информацией о ее владельце, содержащая ту же эмблему, что и в рекламе с наименованием «ЮГТЕХСТРОЙ», а также номера телефонов: (863) 266-53-55, 266-57-76.

На щите, установленном на ограждении, присутствуют следующие сведения: «ЮГТЕХСТРОЙ» (с эмблемой организации). *Два 18-ти этажных, 112-ти квартирных дома. Застройщик «Донской Государственный Технический Университет» (ДГТУ). Подрядчик: ООО «ЮГТЕХСТРОЙ». Офис тел: 8 (863) 266-53-55, 266-57-76. Начало строительства: 2009г. Окончание строительства: 2011г.*», а также изображение двух многоквартирных домов.

В заявлении сообщается, что застройщиком, обладающим правом привлечения денежных средств для строительства указанных домов, обладает ГОУ ВПО «ДГТУ» (представлены Разрешение на строительство № RU61310000-6890-1 от 10.12.2008г. и Договор аренды земельного участка № 612 от 03.04.2008г.).

Заявителем указывается, что ООО «Югтехстрой» правом на привлечение денежных средств

граждан для строительства указанных многоквартирных домов не обладает, так как не является их застройщиком, и не опубликовало и не разместило проектную декларацию, в связи с чем нарушаются требования законодательства о рекламе.

Анализ содержания указанной выше рекламы показал, что в ней отсутствуют сведения о месте и способах получения проектной декларации, предусмотренной федеральным законом.

В соответствии с ч. 7 ст. 28 ФЗ «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.

Кроме того, в рекламе, размещенной на стенде, отсутствует информация о застройщике жилых домов, в которых предлагаются для продажи квартиры, в связи с чем у потребителей рекламы создается ложное впечатление, что продавцом квартир является ООО «Югтехстрой», и договоры на приобретение квартир будут заключаться с фирмой «Югтехстрой», как с застройщиком, каковым в действительности он не является, что вводит потребителя в заблуждение.

Согласно ч. 7 ст. 5 ФЗ «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.

В соответствии со ст. 38 ФЗ «О рекламе» ответственность за нарушение требований, установленных ч. 7 ст. 5, ст.28 ФЗ «О рекламе» несет рекламодатель (ч.6); за нарушение требований, установленных ч.7 ст.28 ФЗ «О рекламе» ответственность несет и рекламодатель-распространитель.

Материалы дела указывают на то, что, в силу п.5 ст.3 ФЗ «О рекламе» в данном случае ООО «Югтехстрой», является рекламодателем вышеназванной рекламы, как лицо, определившее объект рекламирования и содержание рекламы, а также рекламодателем-распространителем, как лицо, распространившее данную рекламу, путем размещения на принадлежащих ему рекламных конструкциях.

На основании данных фактов было возбуждено настоящее дело.

19.09.2011 Г. (Вх. № 15705) в адрес Ростовского УФАС России поступили документы и письменные пояснения, согласно которым ООО «Югтехстрой» не согласен с выводами заявителя, считает их необоснованными и неподлежащими удовлетворению.

28.09.2011 г. на заседании Комиссии представитель ГОУ ВПО «ДГТУ» поддержала доводы изложенные в письменных пояснениях при этом пояснила, что указывая в рекламе информацию «продажа квартир», рекламодатель подразумевает, что потребитель не будет вводиться в заблуждение относительно того факта, что в действительности реализуется **право** на квартиру, а не сама квартира.

Комиссия Ростовского УФАС России, изучив материалы дела, пришла к следующим выводам.

Приведенные выше доводы ООО «Югтехстрой» об отсутствии нарушения законодательства о рекламе в вышеназванной рекламе, являются необоснованными и не соответствуют действительным обстоятельствам дела исходя из следующего.

1.1.Как следует из материалов дела, по адресу: ул. Зорге, строительное пятно 3,4 расположена отдельно стоящая рекламная конструкция - стенд 3мX6м с рекламой следующего содержания: «ЮГТЕХСТРОЙ» (с эмблемой организации). Продажа квартир от генподрядчика. Жилой комплекс «Современник». (863) 266-57-76. Будущее строится сейчас. 2011 год», сопровождаемая изображением двух многоквартирных домов. К стойке рекламной конструкции прикреплена табличка с информацией о ее владельце, содержащая ту же эмблему, что и в рекламе с наименованием «ЮГТЕХСТРОЙ», а также номера телефонов: (863) 266-53-55, 266-57-76.

Кроме того, по адресу: ул. Зорге, строительное пятно 3,4 на ограждении строительного пятна, размещен щит, с рекламой следующего содержания: «ЮГТЕХСТРОЙ» (с эмблемой организации). Два 18-ти этажных, 112-ти квартирных дома. Застройщик «Донской Государственный Технический Университет» (ДГТУ). Подрядчик: ООО «ЮГТЕХСТРОЙ». Офис тел: 8 (863) 266-53-55, 266-57-76. Начало строительства: 2009г. Окончание строительства: 2011г.», а также изображение двух многоквартирных домов.

Из материалов дела следует, что ГОУ ВПО «ДГТУ», является застройщиком, обладающим правом привлечения денежных средств для строительства указанных в рекламе домов, а ООО «Югтехстрой», является подрядчиком.

При этом, договоры участия в долевом строительстве обозначенных многоквартирных жилых домов с гражданами заключает ГОУ ВПО «ДГТУ».

Согласно ст. 3 ФЗ «О рекламе» под рекламой понимается информация, распространенная в

соответствии с ч. 7 ст. 28 ФЗ «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.

Буквальное содержание вышеназванной рекламы ориентировано на привлечение потенциальных участников долевого строительства в целях их привлечения к участию в долевом строительстве строящихся многоквартирных 18-ти этажных домах, застройщиком которых является ООО «ДГТУ», и тем самым на нее распространяются требования, предусмотренные ч. 7 ст. 28 ФЗ «О рекламе».

Ст. 3 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. регламентирует, что застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды такого земельного участка.

Право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, имеют отвечающие требованиям настоящего Федерального закона застройщики на основании договора участия в долевом строительстве.

Проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства.

Проектная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети "Интернет") не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Застройщик вправе не публиковать в средствах массовой информации и (или) не размещать в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию, если привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных средств. В этом случае застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления (ст. 19 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.).

Согласно ст.ст.1, 2, 3, 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», гражданин может стать владельцем квартир в строящихся домах путем заключения договора об участии в долевом строительстве.

Поскольку в рекламе отсутствуют сведения о месте и способе получения проектной декларации, предусмотренной федеральным законом, это указывает на ее несоответствие требованиям, предусмотренным ч. 7 ст. 28 ФЗ «О рекламе».

Таким образом, данная реклама является ненадлежащей, поскольку нарушает требования ч. 7 ст. 28 ФЗ «О рекламе».

1.2. В рассматриваемой рекламе, размещенной по адресу: ул. Зорге, с.п.3,4 присутствует текст «продажа квартир».

В соответствии с ч.2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (далее - требования)).

Согласно ч.1 ст. 16. ЖК РФ к жилым помещениям относятся, в том числе, квартира.

Исходя из содержания данной рекламы, у потенциальных покупателей складывается впечатление, что в данной рекламе речь идет о приобретении квартиры в жилом комплексе «Современник».

При этом из материалов дела следует, что на момент распространения данной рекламы

предлагаемое в рекламе жилье находилось в стадии строительства; дом, в котором предлагались к приобретению квартиры не был сдан в эксплуатацию, в связи с чем квартиры не могли быть выделены в натуре и не могли выступать объектом купли-продажи по договору.

Вместе с тем, как следовало из устных пояснений, данных на заседании Комиссии Ростовского УФАС России представителем ГОУ ВПО «ДГТУ», при обращении потенциального покупателя квартиры к застройщику (ГОУ ВПО «ДГТУ»), с покупателем в действительности заключался договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, а не договор купли-продажи.

Согласно п. 4 ч. 3 ст. 5 недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о стоимости или цене товара, порядке его оплаты, размере скидок, тарифов и других условиях приобретения товара.

Таким образом, на момент распространения рекламы потребитель рекламы, ориентируясь на рекламную информацию, обратившийся с целью приобретения жилья, не сможет его приобрести, поскольку указанное в рекламе жилье на данный момент отсутствует в наличии, что указывает на нарушение п.4 ч.3 ст.5 ФЗ «О рекламе».

Следовательно, в рекламе содержится недостоверная информация, относительно условий приобретения квартиры.

В силу п.4 ст.3 ФЗ «О рекламе» реклама, несоответствующая требованиям законодательства Российской Федерации о рекламе, является ненадлежащей.

Согласно ч.6 ст. 38 ФЗ «О рекламе» ответственность за нарушение требований, установленных ч.3 ст.5, ч. 7 ст. 28 ФЗ «О рекламе», несет рекламоделец.

В данном случае, в силу п.5 ст.3 ФЗ «О рекламе» ООО «Югтехстрой», является рекламоделом вышеназванной рекламы, как лицо, определившее объект рекламирования и содержание рекламы, а также рекламораспространителем, как лицо, распространившее данную рекламу.

2.Согласно ч.7 ст.5 ФЗ «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.

При этом, однозначный вывод, о том, что при прочтении данной рекламы у покупателей может сложиться ложное впечатление, о том, что ООО «Югтехстрой» выступает одновременно продавцом и застройщиком предлагаемых в рекламе квартир не может быть сделан.

Таким образом, основания считать вышеназванную рекламу нарушающей ч. 7 ст. 5 ФЗ «О рекламе» отсутствуют.

В связи с тем, что в материалах настоящего дела отсутствуют доказательства того, что в настоящее время вышеназванная реклама не распространяется Комиссия Ростовского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи ООО «Югтехстрой» предписания о прекращении нарушения законодательства о рекламе.

Руководствуясь ч.2 п.1 ст. 33, ч.1 ст.36 ФЗ «О рекламе» и в соответствии с п.п. 37-42 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства РФ о рекламе, Комиссия

#### **РЕШИЛА:**

1.Признать ненадлежащей рекламу, размещенную по адресу: ул. Зорге, с.п.3,4 на щите, прикрепленном к ограждению строительного пятна следующего содержания:

«ЮГТЕХСТРОЙ» (с эмблемой организации). Два 18-ти этажных, 112-ти квартирных дома. Застройщик «Донской Государственный Технический Университет» (ДГТУ). Подрядчик: ООО «ЮГТЕХСТРОЙ». Офис тел: 8 (863) 266-53-55, 266-57-76. Начало строительства: 2009г. Окончание строительства: 2011г.», а также изображение двух многоквартирных домов и рекламу размещенную по адресу: ул. Зорге, с.п. 3, 4 на отдельно стоящей конструкции (щит) следующего содержания: «ЮГТЕХСТРОЙ» (с эмблемой организации). Продажа квартир от генподрядчика. Жилой комплекс «Современник». (863) 266-57-76. Будущее строится сейчас. 2011 год», сопровождаемая изображением двух многоквартирных домов.

2.Выдать ООО «Югтехстрой» предписание о прекращении нарушения законодательства о рекламе

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

Решение изготовлено в полном объеме «12» октября 2011 года.

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

Председатель Комиссии: К.А. Коренченко

Члены Комиссии: В.В. Ширинская, А.И. Пахальян, К.В. Скутнева

**ПРЕДПИСАНИЕ № 650/04**  
**о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе**

28.09.2011г.

г. Ростов-на-Дону

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ростовской области (далее - Ростовское УФАС России) по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе:

Председатель Комиссии: Коренченко К.А. – заместитель руководителя начальник отдела контроля органов власти;

Члены Комиссии: Ширинская В.В. – специалист – эксперт отдела контроля органов власти;

Пахальян А.И. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти;

Скутнева К.В. – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

на основании своего решения от 28.09.2011 г. по делу № 1230/04 о признании ненадлежащей рекламы размещенной по адресу: ул. Зорге, с.п.3,4 на щите, прикрепленном к ограждению строительного пятна следующего содержания: «ЮГТЕХСТРОЙ» (с эмблемой организации). Два 18-ти этажных, 112-ти квартирных дома. Застройщик «Донской Государственный Технический Университет» (ДГТУ). Подрядчик: ООО «ЮГТЕХСТРОЙ». Офис тел: 8 (863) 266-53-55, 266-57-76. Начало строительства: 2009г. Окончание строительства: 2011г.», а также изображение двух многоквартирных домов и рекламы размещенной по адресу: ул. Зорге, с.п. 3, 4 на отдельно стоящей конструкции (щит) следующего содержания: «ЮГТЕХСТРОЙ» (с эмблемой организации). Продажа квартир от генподрядчика. Жилой комплекс «Современник». (863) 266-57-76. Будущее строится сейчас. 2011 год», сопровождаемая изображением двух многоквартирных домов, поскольку в ней нарушены требования п. 4 ч. 3 ст. 5, ч. 7 ст. 28 Федерального закона от 13.03.2006г. № 38-ФЗ «О рекламе», и в соответствии с п.1 ч.2 ст. 33, ч. ч. 1,3 ст. 36 Федерального закона «О рекламе», п. п. 44, 45 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе,

**ПРЕДПИСЫВАЕТ:**

1.ООО «Югтехстрой» (344024, г. Ростов-на-Дону, ул. Журавлева, 151/272) в течение 30 дней со дня получения настоящего предписания прекратить нарушение законодательства Российской Федерации о рекламе, а именно:

привести вышеназванную рекламу в соответствие с требованиями п. 4 ч. 3 ст. 5, ч. 7 ст. 28 ФЗ «О рекламе», а именно:

указать в рекламе сведения о месте и способах получения проектной декларации, предусмотренной федеральным законом и удалить из рекламы информацию следующего содержания: «продажа квартир», либо прекратить распространение данной рекламы.

2.ООО «Югтехстрой» (344024, г. Ростов-на-Дону, ул. Журавлева, 151/272) представить в Ростовское УФАС России письменные доказательства исполнения пункта 1 настоящего предписания до 14.11.2011 г.

В случае невыполнения в установленный срок предписания о прекращении нарушения законодательства о рекламе Ростовское УФАС России вправе в соответствии с п. 2.4. ст. 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 ст. 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председатель Комиссии: К.А. Коренченко

Члены Комиссии: В.В. Ширинская, А.И. Пахальян, К.В. Скутнева