

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

по делу № 95-14.3 ч.1/16 об административном правонарушении

28 сентября 2016 года

г. Челябинск

Я, заместитель руководителя - начальник отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области, <...>, рассмотрев материалы административного дела № 95-14.3 ч.1/2016, возбужденного в отношении начальника юридического отдела ООО Агентство «Сити-Недвижимость» <...>

(далее – <...>)

по факту распространения рекламы на:

Интернет-ресурсе <http://www.chel.kp.ru> 05 октября 2015 года в виде статьи под наименованием «Жилой район «Западный»: Это не просто квартиры, это образ жизни»,

Интернет-ресурсе <http://ura.ru> 28 сентября 2015 года в статье с наименованием: «Грязные производства не перевезти, но можно эвакуировать вас!»,

Интернет-ресурсе <http://chel.ru> в рубрике «Новости компаний» 05 октября 2015 года в виде статьи с наименованием «В Челябинске построят район мечты».

в журнале «Кредитная линия» № 75, сентябрь (<http://chelcredit.ru>)

в городе Челябинске с 01 по 31 октября 2015 года с использованием рекламной конструкции (перетяжки), размещенной по ул. Худякова (800 м от ул. Лесопарковая в сторону плотины, сторона А).

в эфире радиостанции «Европа плюс Челябинск» в период с 21 сентября по 30 сентября 2015 года, а также с 01 октября по 30 октября 2015 года,

в которой присутствуют сведения о старте бронирования квартир в жилом микрорайоне «Западный» (Западный), связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, с нарушением требования части 8 статьи 28 Федерального закона «О рекламе», ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 14.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях,

в присутствии начальника юридического отдела ООО Агентство «Сити-Недвижимость» <...>,

в присутствии главного специалиста-эксперта отдела контроля за рекламой и недобросовестной конкуренцией Челябинского УФАС России <...>,

исследовав материалы дела, разъяснив лицу, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении, права, а именно: ознакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы и иные процессуальные права и обязанности, предусмотренные Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии со статьей 51 Конституции РФ никто не обязан свидетельствовать против самого себя, своего супруга и близких родственников, круг которых определяется федеральным законом,

### УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России поступило заявление АО «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» (далее также ЮУ КЖСИ) о рекламной кампании общества с ограниченной ответственности АПРИ «Флай Плэнинг» (далее – ООО АПРИ «Флай Плэнинг») по продвижению проекта микрорайон «Западный». По мнению АО «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки», распространяемая реклама содержит сведения о строительстве нового микрорайона «Западный», старте бронирования квартир и связана с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов, при этом в рекламе отсутствуют сведения о месте ознакомления с проектной декларацией. Также заявитель считает, что реклама распространяется при отсутствии разрешения на строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и нарушает рекламное законодательство.

Из заявления следует, что реклама распространяется по следующим адресам:

на Интернет-ресурсе <http://www.chel.kp.ru/> в форме статьи с наименованием «Жилой район «Западный»: Это не просто квартиры, это новый образ жизни»;

на Интернет-ресурсе <http://ura.ru> в виде статьи под наименованием: «Грязные производства не перевезти, но можно эвакуировать вас!»;

на Интернет-ресурсе [www.74.ru](http://www.74.ru) (<http://chel.ru>) в рубрике «Новости компаний» в статье с наименованием «В Челябинске построят район мечты»;

в журнале «Кредитная линия» № 75 за сентябрь 2015 года (<http://chelcredit.ru>);

с использованием рекламной конструкции, размещенной по ул. Худякова (дорога на плотину) в г. Челябинске;

на радиостанции «Европа плюс».

ООО Агентство «Сити-недвижимость» в письмах вх. № 3318 от 21.03.2016, вх. № 5265 от 22.04.2016, вх. № 8589 от 27.06.2016 указало следующее.

Между ООО АПРИ «Флай Плэнинг» и ООО Агентство «Сити-Недвижимость» (далее также Агентство) заключен Агентский договор № 1-001-14 СН от 18 июня 2014 года, по условиям которого Агентство осуществляет поиск покупателей на принадлежащие ООО АПРИ «Флай Плэнинг» квартиры, индивидуальные жилые дома, нежилые помещения, строящиеся объекты, а также рекламирует вышеуказанные объекты. Заключенный агентский договор между ООО АПРИ «Флай Плэнинг» и ООО Агентство «Сити-Недвижимость» не является договором, направленным на реализацию только одного проекта «Западный», услуги предусмотренные агентским договором также оказываются Агентом в рамках реализации проекта «Парковый-2». Уставом Агентства предусмотрено оказание консалтинговых, маркетинговых услуг, услуг по исследованию рынка (маркетинг), коммерческо-посреднической и представительской деятельности.

В соответствии с условиями заключенного между Агентством и ООО АПРИ «Флай Плэнинг» договора и Устава, в целях определения потенциального круга покупателей и выявления потребительского спроса, Агентством проведено маркетинговое исследование, в рамках которого размещены материалы о строительстве микрорайона «Западный», старте бронирования. На момент проведения данного исследования все права требования на планируемые к возведению ООО АПРИ «Флай Плэнинг» объекты принадлежали застройщику, арендатору земельных участков, предоставленных для комплексного освоения в целях жилищного строительства. По мнению ООО Агентство «Сити-недвижимость», бронирование квартир для агентства являлось одним из маркетинговых инструментов определения потенциального круга покупателей, а также изучения спроса и предпочтений потребителей в выборе объектов жилой недвижимости. Сопутствующие бронированию существенные для потребителя условия (право преимущественного приобретения выбранной им квартиры по фиксированной цене) Агентством соблюдались и были доведены до потребителя в рекламе посредством ссылки на сайт, где можно было ознакомиться с полным перечнем условий бронирования.

Рекламная кампания микрорайона «Западный» не содержит сведений об отчуждении квартир, в том числе посредством заключения договоров участия в долевом строительстве, не побуждает потребителей заключить платные договоры по приобретению жилья, отсутствует информация о продаже конкретных жилых помещений. На сегодняшний день продажа квартир в микрорайоне «Западный» не осуществлялась. Основным объектом рекламирования в рекламной кампании микрорайона «Западный» является самостоятельный жилой комплекс с определенными характеристиками, указанными в рекламе, что подтверждается заключением специалиста-лингвиста № 04-16 от 19.02.2016.

Рекламная кампания микрорайона «Западный» содержала сведения о существенном условии услуги бронирования, а именно о фиксированной цене 30900 руб. за 1 кв. м жилой недвижимости при её бронировании. Указанная информация достоверна, что подтверждается договорами бронирования. Все условия, содержащиеся в договорах бронирования, легитимны на момент проведения рекламной компании и будут исполнены в будущем. Факт бесплатного бронирования подтверждается копиями договоров бронирования, а также письменными пояснениями граждан, заключивших договоры бронирования. Услуга бронирования представляла собой безвозмездное оказание услуг гражданам по выбору жилых помещений, отвечающих их требованиям к параметрам жилья (вид жилого помещения, дома, количество комнат, этаж, площадь, стоимость и т.д.). В отношении микрорайона «Западный» агентством было заключено 46 договоров бронирования. Из них действующие договоры – 27. Ни одного штрафа по указанным договорам с потребителей не взыскано.

Проектирование микрорайона «Западный» ведется в точном соответствии с градостроительной документацией, а также с учетом требований Фонда РЖС и обязательств Агентства по незначительному количеству договоров бронирования. Застройщиком ООО Апри «Флай Плэнинг», а также Агентством денежные средства граждан, юридически лиц на реализацию проекта «Западный» ни в каком виде, в том числе посредством заключения договоров долевого участия в строительстве не привлекались. Часть рекламных материалов содержат сведения о том, что предложение не является публичной офертой к заключению договоров участия в долевом строительстве. Сведения о привлечении денежных средств участников долевого строительства в рекламных материалах отсутствуют. Указание в тексте рекламных материалов наименования гражданско-правового договора, в частности договора участия в долевом строительстве, не является рекламой, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

В рамках реализации проекта «Западный», проектные декларации не составлялись и не размещались в средствах массовой информации и (или) в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования сети «Интернет».

По результатам проведенного маркетингового исследования, на основании представленных Агентством отчетов, компанией ООО АПРИ «Флай Плэнинг» принято решение о радикальном изменении проекта и перепроектировании в формате индивидуальной застройки. В связи с окончанием проведения маркетингового исследования все рекламные материалы о планируемом строительстве жилого района «Западный» удалены.

Челябинским УФАС России установлено следующее.

1. На Интернет-ресурсе <http://www.chel.kr.ru/> 05 октября 2015 размещена статья под наименованием «Жилой район «Западный»: Это не просто квартиры, это образ жизни», в которой присутствуют сведения: «... Компания застройщик ООО АПРИ «Флай Плэнинг» презентовала свой новый проект — Жилой район «Западный». Наш жилой район уникален, — говорит генеральный директор компаний ООО «АПРИ Флай Плэнинг» Наталья Маркина. — Микрорайон располагается на западном берегу Шершневого водохранилища. Мы строим не просто дома, а мечту. Для ее осуществления мы собрали команду профессионалов. Квартиры от 28 до 100 кв. метров. Согласно плану будет построено 250 тысяч кв. метров жилья для 8,5 тысяч жителей. Большая часть домов — полюбившаяся челябинцам 97 серия <...> В районе «Западный» будет возводиться ее модернизированная версия — 10 этажные здания с новыми необычными планировками, хорошей отделкой, современными фасадами. Лифты будут приводить сразу на нулевой этаж, что удобно для мамочек с детскими колясками и маломобильных групп населения. На детских площадках — травмобезопасное покрытие. На территории района предусмотрена своя пешеходная зона, фонтан, открытый летний театр, беговые и велодорожки, хоккейные и теннисные корты, баскетбольные и волейбольные площадки. Все парковки будут за пределами дворовых территорий. Одним из домов станет элитная монолитно-каркасная высотка с 2 или 4-мя квартирами на площадку... Дома будут выставляться в продажу на высокой степени готовности, — добавляет представитель агентства «Сити-недвижимость» — Это сильно снижает риски для потенциальных покупателей. Кроме того, на объекты можно будет оформить ипотечный кредит. Все объекты будут аккредитованы в банках-партнерах. Убеждены, что квартира в жилом районе «Западный» это отличное приобретение. Удивительно, что при множестве приятных подарков стоимость квадратного метра на первоначальном этапе составит всего 30 тысяч 900 рублей. Бронирование начнется уже с 10 октября».

Факт размещения рекламы подтверждается актом осмотра № 80-2015 от 01 декабря 2015 года, составленным специалистами

Челябинского УФАС России, а также договором на размещение рекламы № 8 от 27 января 2015 года между ЗАО «Издательский дом «Комсомольская правда» и ООО Агентство «Сити-Недвижимость», актом об оказании услуг № СНЕ00000678 от 05 октября 2015 года, счетом на оплату № СНЕ00000678 от 30 сентября 2015 года.

2. На Интернет-ресурсе <http://ura.ru> 28 сентября 2015 года размещена статья под наименованием: «Грязные производства не перевезти, но можно эвакуировать вас!», в которой присутствуют сведения: «Так не бывает!» В Челябинске жилье класса «комфорт» и «бизнес» в лесном массиве, в 15 минутах от центра, распродают по цене экономкласса. В столице Южного Урала начинается необычная стройка: на берегу водохранилища возведут целый микрорайон, в котором будет садик с занятиями на английском и китайском, две школы, лифты до земли, завтрак в постель и дворы без автомобилей. Для первых поселенцев на старте бронирования зафиксирована эксклюзивная — нереально низкая цена. Уже в следующем году здесь появятся первые дома. В микрорайоне будет собственная инфраструктура, аналогов которой нет даже в самом городе. Но самое удивительное, что частично эта инфраструктура начинает действовать для жителей микрорайона уже сегодня!... Однако найти такое место удалось — один из челябинских застройщиков приступает к реализации масштабного проекта. «Будем реалистами, грязные производства перевезти из Челябинска невозможно, но можно эвакуировать вас и ваших близких туда, где нет выбросов и производств», — говорит генеральный директор компании «Флай-Плэнинг» Наталья Маркина. Перевозить челябинцев строители предлагают на берег Шершневского водохранилища: именно здесь они уже приступили к возведению нового микрорайона. В нем будет монолитный дом с подземным паркингом и дома модернизированной 97-й серии, полюбившейся челябинцам как своим комфортом, так и скоростью возведения...официально проект микрорайона Западный стартует сегодня. 10 октября открывается бронирование квартир для последующего заключения договоров долевого участия в строительстве. Публично стоимость квадратного метра не озвучивается...Дольщикам Западного будут доступны ипотека (объекты «Флай-Плэнинг» аккредитованы во всех крупнейших банках — участниках рынка ипотеки) и все виды субсидий Фонда поддержки ипотечного кредитования. Причем оформить все это можно будет там же — в агентстве «Сити-недвижимость». «Мы работаем по принципу «одного окна» — чтобы человек, придя к нам, смог решить в одном месте все вопросы, — поясняет Наталья Корниенко. — Цель — подобрать для покупателя оптимальный вариант с учетом его потребностей и сделать процесс покупки комфортным и приятным...».

Факт размещения рекламы подтверждается актом осмотра № 82-2015 от 01 декабря 2015 года, составленным специалистами Челябинского УФАС России, а также договором № 219/15-СИД-04 на оказание услуг комплексного мультимедийного обслуживания, продвижения и рекламы от 21 сентября 2015 года между ООО «Сибирско-Уральская медиакомпания» и ООО Агентство «Сити-Недвижимость», заданиями №1 и № 2 к договору № 219/15-СИД-04 актом сдачи-приемки к договору № 219/15-СИД-04.

3. На Интернет-ресурсе <http://chel.ru> в рубрике «Новости компаний» 05 октября 2015 года размещена статья с наименованием «В Челябинске построят район мечты». В статье присутствуют сведения: «Челябинцам представили уникальный микрорайон, который расположится на берегу Шершневского водохранилища, вблизи лесного массива. «Западный» готов стать воплощением мечты горожан о жизни в тихом, уютном месте в 15 минутах езды от центра города.... На период бронирования квартир, которое стартует с 10 октября, зафиксирована эксклюзивная, нереально низкая цена. Какие еще сюрпризы подготовила компания-застройщик АПРИ «Флай Плэнинг» в тексте на [Chel.ru](http://chel.ru)...Территорию более 250 тысяч квадратных метров планируется построить...Квартиры площадью от 28 до 100 квадратных метров будут переходить к собственникам с полной отделкой...Мы строим не просто дома, а мечту для будущих жильцов...В нашем проекте запланировано строительство клиники...Застройщик обеспечивает жильцов возможностью решить проблемы со своим здоровьем за свой счет...и всем будущим жителям уже сейчас будем вручать полисы медицинского страхования...Бронирование квартир в микрорайоне «Западный» стартует с 10 октября...Те, кто заключит договор бронирования, получат эксклюзивные условия: супернизкая цена за квадратный метр и возможность выбора любой понравившейся квартиры и планировки. Продажи квартир откроются, когда дома будут достаточно высокой степени готовности, поэтому риски при приобретении квартир будут минимальными. Застройщик ООО АПРИ «Флай Плэнинг»...».

Факт размещения рекламы подтверждается актом осмотра № 81-2015 от 01 декабря 2015 года, составленным специалистами Челябинского УФАС России, договором на возмездное оказание услуг № 21/01 ЮЗ от 21.01.2015 между ООО «Челбизнес» и ООО Агентство «Сити-недвижимость», приложением № 4 к договору от 21 января 2015 года.

4. В журнале «Кредитная линия» № 75, сентябрь 2015 (<http://chelcredit.ru>) размещена реклама следующего содержания: «Старт бронирования. Жилой район «Западный». Идеальное место для жизни. Успевай! Забронировать квартиру по стартовой цене 30900 руб./м2. Инфраструктура «Западного» уже СЕГОДНЯ! Эксклюзивно и БЕСПЛАТНО для будущих жителей. Сити-недвижимость 240-10-10. [Domzparad.ru](http://Domzparad.ru). ООО Агентство «Сити-Недвижимость», ул. Кирова, д. 159, оф.908. Услуги бронирования в жилом районе «Западный» осуществляет ООО Агентство «Сити-Недвижимость». Стоимость услуги бронирования 20 000 рублей. Предложение не является публичной офертой к заключению договора долевого участия».

Факт размещения рекламы подтверждается договором № 2015-22 от 25 мая 2015 года на размещение информационно-рекламного материала в издании «Кредитная линия», заключенным между ООО Агентство «Сити-недвижимость» и ООО «Перспектива плюс», дополнительным соглашением к договору от 28 сентября 2015 года.

5. В городе Челябинске с 01 по 31 октября 2015 года с использованием рекламной конструкции (перетяжки), размещенной по ул. Худякова (дорога на плотину) размещена реклама, в которой присутствуют сведения: «Старт бронирования. Сделай жизнь идеальной! Жилой район «Западный». 240-10-40. Подробности на сайте [Domzparad.ru](http://Domzparad.ru). ООО Агентство «Сити-Недвижимость»...».

Факт размещения рекламы подтверждается фотоматериалами, представленными АО «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» и не оспаривается ООО Агентство «Сити-Недвижимость».

6. В эфире радиостанции «Европа плюс Челябинск» в период с 21 сентября по 30 сентября 2015 года, а также с 01 октября по 30 октября 2015 года распространялись рекламные аудиоролики, в том числе 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 под условными названиями «ДомЗапад. Каждый из нас.2 дня», «ДомЗапад.Какое оно. 1 день», «ДомЗапад.6 дней», «Западный.Бронирование открыто», «Западный.Дышать воздухом.9дней», «Западный будущее детей. 9 дней», «Западный, Быть спокойным за здоровье. 9 дней», «Западный быть спокойным 12 дней», «Западный. Дышать воздухом.10 дней», «Западный здоровье. 8 дней», «Западный.Идеальное место.2 дня», «Западный.новый формат. 4 дня», «Западный чистый воздух. 3 дня».

В текстах рекламных аудиороликов присутствует обратный отсчет по датам, оставшимся до старта бронирования квартир в жилом районе «Западный» (Западный). Основной текст рекламных роликов содержал сведения о месте для жизни - микрорайон «Западный», ссылку на Интернет-сайт «ДомЗападРу», номер телефона Агентства «Сити-Недвижимость» 240-10-40.

Факт размещения рекламы подтверждается договором № 07-08/2014ЧБВР-02 от 07 августа 2014 года между ООО Агентство «Сити-недвижимость» и ООО «Выбери Радио», приложениями к договору, медиапланом.

Согласно статье 3 Федерального закона о рекламе под рекламой понимается 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 и поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке.

Содержание информации, указанной в пунктах 1-6 решения, показывает, что в качестве объекта, к которому направлено внимание потребителей, определено строительство жилого микрорайона «Западный» и возможность выбора недвижимости (жилого помещения, квартиры) в жилом комплексе, строительство которого планируется путем оформления «бронирования». Приводится стоимость квадратного метра на недвижимость, которая будет построена, излагаются положительные характеристики для потребителей от приобретения жилья в данном микрорайоне и последующего проживания в нем. Используется повествование о достоинствах микрорайона «Западный», в том числе путем изложения информации от лица руководителя организации-застройщика. В текстах присутствует информация о начале осуществления «бронирования квартир» с целью их дальнейшего приобретения в том числе при незавершенном строительстве объектов («...продажа начнется когда дома будут достаточно высокой степени готовности...»).

Таким образом, информация, указанная в пунктах 1-6 настоящего решения, направлена на формирование и поддержание интереса к реализации квартир в жилом микрорайоне «Западный», оформлению «бронирования» с целью приобретения в будущем жилых помещений, квартир в данном микрорайоне, то есть является рекламой в соответствии со статьей 3 Федерального закона «О рекламе» (далее – Реклама).

Размещение именно рекламной информации подтверждается договорами на размещение рекламы, заключенными ООО Агентство «Сити Недвижимость» (далее также рекламодатель) с АО «ИД Комсомольская правда», ООО «Челбизнес», ООО «Сибирско-Уральская медиакомпания», ООО «Перспектива плюс», ООО фирма «Торекс» (далее также Рекламораспространители), где в качестве предмета договора определено размещение рекламной информации на возмездной основе.

Распространение перечисленной в пунктах 1-6 рекламы осуществлено по заказу ООО Агентство «Сити-недвижимость», действующего в рамках агентского договора № 1-001-14 СН от 18 июня 2014 года, заключенного с ООО АПРИ «Флай Плэнинг» (далее – Агентский договор).

Так, в силу пункта 1.1. Агентского договора Принципал поручает, а Агент принимает на себя обязательство осуществить поиск покупателей, оформление необходимо пакета документов и дальнейшей реализации, в том числе с использованием ипотечных кредитов (займов) при приобретении покупателями принадлежащих Принципалу квартир, индивидуальных жилых домов, нежилых помещений, строящихся объектов.

Согласно выписке из единого государственного реестра юридических лиц в отношении ООО Агентство «Сити Недвижимость» и ООО АПРИ «Флай Плэнинг» учредителями указанных юридических лиц являются ООО «Альфастрой» и ООО «Япи капитал».

Таким образом, ООО Агентство «Сити Недвижимость» и ООО АПРИ «Флай Плэнинг» входят в группу лиц в соответствии с антимонопольным законодательством и реклама размещалась в интересах данных организаций, осуществляющих строительство микрорайона «Западный» и реализацию недвижимости в нем.

Как следует из материалов дела, между Федеральным фондом содействия развитию жилищного строительства (далее – Фонд РЖС) и ООО «Речелстрой» заключены по договоры №№ ДЗ-58, ДЗ-59, ДЗ-60, ДЗ-61, ДЗ-62 от 24.04.2014 аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства с кадастровыми номерами 74:19:1203001:404, 74:19:1203001:409, 74:19:1203001:405, 74:19:1203001:407, 74:19:1203001:408, 74:19:1203001:406, 74:19:1203001:403.

Постановлением Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области №3683 от 25.06.2014 принято решение о подготовке документации по планировке и межеванию территории земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:1203001:404, 74:19:1203001:409, 74:19:1203001:405, 74:19:1203001:407, 74:19:1203001:408, 74:19:1203001:406, 74:19:1203001:403, расположенных в поселке Западный Сосновского муниципального района Челябинской области.

Решением совета депутатов Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области от 09.10.2014 № 10 утверждена корректировка генерального плана и правил землепользования и застройки в поселке Западный Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области.

01.04.2015 между ООО «Речелстрой» и ООО АПРИ «Флай Плэнинг» (далее – Застройщик) заключен договор уступки прав и обязанностей по договору аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства на земельные участки с кадастровыми номерами 74:19:1203001:404, 74:19:1203001:409, 74:19:1203001:405, 74:19:1203001:407, 74:19:1203001:408, 74:19:1203001:406, 74:19:1203001:403 (дата регистрации договора 12.05.2015 в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии Челябинской области).

Постановлениями Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области от 14.07.2015 №№2156-2162 утверждены градостроительные планы земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства с кадастровыми номерами 74:19:1203001:404, 74:19:1203001:409, 74:19:1203001:405, 74:19:1203001:407, 74:19:1203001:408, 74:19:1203001:406, 74:19:1203001:403.

Администрацией Сосновского муниципального района Челябинской области 21.10.2015 ООО АПРИ «Флай Плэнинг» выданы разрешения № 74-1206-2015, №74-19-2105-2015, № 74-19-1204-2015, №74-19-1209-2015, № 74-19-1208-2015, на строительство жилых комплексов № 13 (жилой дом № 13/3, №13/1, №13/2, количество этажей 5) и №14 (жилой дом № 14/3, 14/2, 14/1, количество этажей 5) на земельных участках, кадастровые номера 74:19:1203001:403 и 74:19:1203001:406 (далее – Разрешения на строительство). Срок действия разрешений до 23.06.2016.

Таким образом, из анализа Рекламы и представленных документов следует, что на радиостанциях, интернет-ресурсах, на рекламной конструкции, в печатном издании размещались сведения о строительстве микрорайона «Западный» и возможности в будущем приобретения жилой недвижимости с предоставлением возможности забронировать определенный не законченный строительством объект - квартиру.

В данном случае Застройщиком заключен договор уступки прав по договорам аренды земельных участков, на которых предусмотрена комплексная застройка жилого микрорайона «Западный», приняты акты органа местного самоуправления по выдаче разрешения на строительство жилых домов, что следует также из содержания Рекламы.

Свободная энциклопедия понимает под маркетинговыми исследованиями совокупность процессов, направленных на определенные исследования в соответствующей сфере деятельности, например опрос потребительской группы, экономические исследования и так далее.

Кроме того, в обычаях делового оборота маркетинговые исследования проводятся до начала возникновения каких-либо правоотношений в определенной сфере и не включают в себя только размещение рекламной информации.

Каких-либо документов, указывающих, что Агентством недвижимости и Застройщиком проводилось комплексное исследование рынка строительства жилья (заключение, анализ рынка и т.д.) при рассмотрении дела не получено, сторонами не представлено.

По изложенным основаниям Челябинское УФАС России критически относится к доводу Рекламодателей и рекламодателя о том, что размещение информации, указанной в пунктах 1-6 решения, являлось маркетинговым исследованием.

Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства предполагает строительство многоквартирных домов на условиях привлечения денежных средств участников долевого строительства, это же следует из пункта 1.1 Агентского договора, предусматривающего обязанность Агента совместно с Принципалом разработать условия договора долевого участия, а также пакет рекламных материалов для продажи объекта. Согласно пунктам 2.1.12 и 2.1.13 Агентского договора, дополнительному соглашению № 2 к Агентскому договору Агент обязан заключать договоры участия в долевом строительстве с Покупателями на объекты по формам, письменно утвержденным Принципалом. Приложением № 7 утверждена форма договора участия в долевом строительстве жилого дома.

Текст рекламной информации, размещенной на интернет-ресурсе <http://ura.ru> (...открывается бронирование квартир для последующего заключения договоров долевого участия в строительстве) свидетельствует о возможности реализации недвижимости по договорам долевого участия в строительстве.

Содержание Рекламы в целом показывает, что при оформлении бронирования возможно приобретение в будущем квартир, при этом из текста не следует, что потребителям будут предоставлены исключительно законченное строительством жилье, на которое имеется свидетельство о праве собственности на жилые помещения.

Таким образом, потребителю со стороны Застройщика и Агентства в любой момент могла быть обеспечена возможность в будущем приобрести квартиру в жилом комплексе «Западный» на условиях долевого участия в строительстве, в том числе при оформлении бронирования приобретаемой недвижимости.

ООО «Агентство Сити Недвижимость» представлены «Подтверждение бронирования объекта застройщика», оформленные с гражданами как письменный документ № СН/06-07/ЗФ-009-009 от 10 октября 2015 года, №СН/06-07/ЗФ-010-023 от 16 октября 2015 года, № СН/06-07/ЗФ-009-033 от 16 октября 2015 года (далее – «Подтверждение»), из которых следует, что лицо, получившее данное бронирование получает право в дальнейшем при заключении договора на приобретение имущественного права требования и или права собственности на объект, который определен строительными номерами дома, самого помещения, этажностью, площадью объекта..

Определено местонахождение объектов: в жилом доме, планируемом к возведению (возводимом) на земельных участках, расположенных по адресу: Челябинская область, Сосновский район, почтовый адрес ориентира: район Сосновский район п. Западный, кадастровые номера 74:19:1203001:404, 74:19:1203001:409, 74:19:1203001:405, 74:19:1203001:407, 74:19:1203001:408, 74:19:1203001:406, 74:19:1203001:403.

Указана ориентировочная стоимость объекта (квартиры).

Содержание «Подтверждения» показывает, что какие-либо права и обязанности сторон в нем не определены, отсутствуют существенные условия, что характерно для сделок по заключаемым договорам, документов, указывающих на оплату денежных средств гражданами при оформлении «Подтверждения» при рассмотрении дела не получено.

В соответствии с Постановлением Госстандарта России от 06.08.1993 № 17 «Об утверждении общероссийского классификатора видов экономической деятельности, продукции и услуг» такая услуга как бронирование жилых помещений в строящемся многоквартирном доме в качестве самостоятельной услуги не предусмотрена.

Из изложенного Комиссия приходит к выводу, что оформление «Подтверждения» не является договором и соответственно самостоятельной услугой, а фактически обеспечивает в будущем возможность для граждан приобрести квартиру в жилом комплексе «Западный», в том числе на условиях долевого участия в строительстве.

Документов, указывающих на то, что строительство жилого комплекса «Западный» будет осуществляться исключительно за счет средств Застройщика, рекламодателем не представлено.

В связи с изложенным размещенная Реклама не может являться рекламой самостоятельной услуги по бронированию квартир в жилом комплексе «Западный», поскольку из информации очевидно усматривается, что бронирование осуществляется с целью дальнейшей реализации жилых помещений гражданам и возможность их продажи на условиях долевого участия обеспечена как Агентством недвижимости, так и Застройщиком.

Несмотря на то, что в Рекламе отсутствует прямое указание на заключение договоров долевого участия при бронировании квартир или при их дальнейшей продаже, данная реклама является рекламой, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

Рассматриваемая реклама микрорайона «Западный» была вынесена на обсуждение Экспертного совета по применению законодательства о рекламе. На голосование поставлен вопрос: «Является ли данная реклама, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов? Результат голосования «Да» -12, «Нет» -7.

Участники Экспертного совета пришли к выводу, что реклама микрорайона «Западный» связана с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов, что следует из протокола № 1 заседания Экспертного совета по применению законодательства о рекламе от 24 мая 2016 года (с изменениями от 06 июля 2016 года).

Согласно части 8 статьи 28 Федерального закона «О рекламе» реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, не допускается до выдачи в установленном порядке разрешения на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, опубликования в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет») проектной декларации, государственной регистрации права собственности или права аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства.

Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве» застройщику предоставлено право не публиковать проектную декларацию, если привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы. В этом случае застройщик должен представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

Материалы дела и письменные объяснения ООО Агентство «Сити-недвижимость» свидетельствуют о том, что рекламная кампания, содержащая сведения о старте бронирования квартир в микрорайоне «Западный» («Западный») проводилась на Интернет-ресурсе <http://www.chel.kp.ru/> с 05 октября 2015 года, на Интернет-ресурсе <http://ura.ru> с 28 сентября 2015 года, на Интернет-ресурсе

<http://chel.ru> с 05 октября 2015 года, в эфире радиостанции «Европа плюс Челябинск» в период с 21 сентября 2015 года, в журнале «Кредитная линия» № 75, сентябрь (<http://chelcredit.ru>), с использованием рекламной конструкции (перетяжки), размещенной по ул. Худякова (800 м от ул. Лесопарковая в сторону плотины, сторона А) с 01 октября 2015 года.

В текстах Рекламы отсутствует указание об источнике, где можно ознакомиться с проектной декларацией. Документов, указывающих на наличие у Застройщика и Агентства проектной декларации, при рассмотрении дела не представлено.

Разрешения на строительство объектов выдано ООО АПРИ «Флай Плэнинг» 21 октября 2015 года, то есть после распространения Рекламы на радиостанциях, интернет-площадках, в печатных изданиях и в наружной рекламе.

Проектная декларация не только не опубликовывалась в установленном законом порядке, но и не составлялась, следовательно и не могла быть предоставлена любому заинтересованному лицу для ознакомления.

Таким образом, на основании части 8 статьи 28 Федерального закона «О рекламе», спорная Реклама не могла быть размещена, поскольку отсутствовало выданное в установленном порядке разрешение на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, и не опубликована в средствах массовой информации и (или) размещена в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования (в том числе в сети "Интернет") проектная декларация. Размещение рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, при отсутствии указанных документов и не опубликовании проектной декларации не допускается в силу указанной нормы Закона о рекламе.

В соответствии с частями 6, 7 Федерального закона «О рекламе» ответственность за нарушение требований части 8 статьи 28 Федерального закона «О рекламе» несут рекламодатель и рекламораспространитель.

Рекламодателем в силу пункта 5 статьи 3 Федерального закона «О рекламе» является изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо.

Рекламодателем рассматриваемой рекламы следует признать ООО Агентство «Сити-Недвижимость» (454091, г. Челябинск, ул. Кирова, д. 159, офис 908).

Распространение ненадлежащей рекламы также установлено решением Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе от 06 июля 2016 года.

Частью 1 статьи 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрено, что нарушение рекламодателем, рекламопроизводителем или рекламораспространителем законодательства о рекламе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2-5 настоящей статьи, статьями 14.37, 14.38, 19.31 настоящего Кодекса, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятьсот рублей; должностных лиц – от четырех тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от ста до пятисот тысяч рублей.

Статья 1.5. КоАП РФ устанавливает, что лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

В силу части 3 статьи 2.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях назначение административного наказания юридическому лицу не освобождает от административной ответственности за данное правонарушение виновное физическое лицо, равно как и привлечение к административной ответственности физического лица не освобождает от административной ответственности за данное правонарушение юридическое лицо.

В соответствии с примечанием к статье 2.4. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях руководители организаций, совершившие административное правонарушение в связи с выполнением организационно-распорядительных или административно-хозяйственных функций несут административную ответственность как должностные лица.

Согласно письму ООО Агентство «Сити-Недвижимость» вх. № 12770 от 16.09.2016 должностным лицом, ответственным за размещение рекламы является начальник юридического отдела общества <...>.

В соответствии с пунктом 2.7. должностной инструкции начальника юридического отдела общества, последний осуществляет контроль за соответствием рекламных материалов, а также их размещению требованиям законодательства о рекламе.

Статья 1.5. КоАП РФ устанавливает, что лицо подлежит административной ответственности только за те административные правонарушения, в отношении которых установлена его вина.

Документов, указывающих, что начальником юридического отдела ООО Агентство «Сити-Недвижимость» <...> были приняты меры по соблюдению законодательства о рекламе не представлено.

Вина начальника юридического отдела ООО Агентство «Сити-Недвижимость» <...> выразилась в необеспечении выполнения требований законодательства о рекламе при распространении рекламы на Интернет-ресурсе <http://www.chel.kp.ru/> в форме статьи с наименованием «Жилой район «Западный»: Это не просто квартиры, это новый образ жизни»; на Интернет-ресурсе <http://ura.ru> в виде статьи под наименованием: «Грязные производства не перевезти, но можно эвакуировать вас!»; на Интернет-ресурсе [www.74.ru](http://www.74.ru) (<http://chel.ru>) в рубрике «Новости компаний» в статье с наименованием «В Челябинске построят район мечты»; в журнале «Кредитная линия» № 75 за сентябрь 2015 года (<http://chelcredit.ru>); с использованием рекламной конструкции, размещенной по ул. Худякова (дорога на плотину) в г. Челябинске; на радиостанции «Европа плюс», в которой присутствуют сведения о старте бронирования квартир в жилом микрорайоне «Западный» (Западный), связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, в результате чего допущено нарушение требований части 8 статьи 28 Федерального закона «О рекламе».

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 8.10.2012 № 58 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами Федерального закона «О рекламе» рассматривая дела о привлечении лиц к административной ответственности за нарушение законодательства о рекламе, суды должны учитывать, что срок давности привлечения к административной ответственности начинается течь с момента совершения такого правонарушения, а не с момента принятия антимонопольным органом решения о нарушении законодательства о рекламе.

Факт нарушения рекламного законодательства зафиксирован на Интернет-ресурсах <http://www.chel.kp.ru>, <http://ura.ru>, <http://chel.ru> актами осмотров № 80-2015, 81-2015, 82-2015 от 01 декабря 2015 года; на рекламной конструкции 31 октября 2015 года, что подтверждается фотоматериалами, представленными АО «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» и не оспаривается ООО Агентство «Сити-Недвижимость»; в эфире радиостанции «Европа плюс Челябинск» с 01 октября по 30 октября 2015 года, что усматривается из договора № 07-08/2014ЧБВР-02 от 07 августа 2014 года между ООО Агентство «Сити-недвижимость» и ООО «Выбери Радио», приложений к договору, медиаплана.

Таким образом, установленный частью 1 статьи 4.5 КоАП РФ годичный срок давности для привлечения начальника юридического отдела ООО Агентство «Сити-Недвижимость» <...> к административной ответственности в связи с размещением ООО Агентство «Сити-Недвижимость» рекламы на Интернет-ресурсах <http://www.chel.kp.ru>, <http://ura.ru>, <http://chel.ru> истекает 01 декабря 2016 года, на рекламной конструкции - 31 октября 2016 года, в эфире радиостанции «Европа плюс Челябинск» - 30 октября 2016 года, в связи с чем привлечение <...> к административной ответственности осуществляется в пределах срока давности.

В соответствии с частью 2 статьи 2.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Наличие обстоятельств, объективно препятствующих начальнику юридического отдела ООО Агентство «Сити-Недвижимость» <...> надлежащему соблюдению требований части 8 статьи 28 Федерального закона «О рекламе», Челябинским УФАС России не выявлено.

У начальника юридического отдела ООО Агентство «Сити-Недвижимость» <...> отсутствовали препятствия и имелась возможность для соблюдения законодательства Российской Федерации о рекламе, а именно – для соблюдения требований части 8 статьи 28 Федерального закона «О рекламе». Однако начальник юридического отдела ООО Агентство «Сити-Недвижимость» <...> не принял необходимых и достаточных мер по соблюдению законодательства Российской Федерации о рекламе.

При таких обстоятельствах начальник юридического отдела ООО Агентство «Сити-Недвижимость» признается виновным в совершении административного правонарушения по части 1 статьи 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Обстоятельств, исключающих вину начальника юридического отдела ООО Агентство «Сити-Недвижимость» в совершении данного административного правонарушения, а также обстоятельств, исключающих производство по делу об административном правонарушении при совершении данного административного правонарушения, не установлено.

Обстоятельств, отягчающих административную ответственность, предусмотренных статьей 4.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, не установлено.

Федеральным законом от 03.07.2016 N 316-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» статья 4.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях дополнена статьей 4.1.1, устанавливающей, что являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридическим лицам, а также их работникам за впервые совершенное административное правонарушение, выявленное в ходе осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля, в случаях, если назначение административного наказания в виде предупреждения не предусмотрено соответствующей статьей раздела II настоящего Кодекса или закона субъекта Российской Федерации об административных правонарушениях, административное наказание в виде административного штрафа подлежит замене на предупреждение при наличии обстоятельств, предусмотренных частью 2 статьи 3.4 настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

В соответствии со статьей 2 указанного закона данные изменения вступают в силу со дня официального опубликования (опубликовано на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> - 04.07.2016).

В силу статьи 1068 Гражданского Кодекса Российской Федерации работниками признаются граждане, выполняющие работу на основании трудового договора (контракта), а также граждане, выполняющие работу по гражданско-правовому договору, если при этом они действовали или должны были действовать по заданию соответствующего юридического лица или гражданина и под его контролем за безопасным ведением работ.

В силу части 1 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 N 209-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2016) в целях отнесения хозяйственных обществ к субъектам малого и среднего предпринимательства должно быть выполнено хотя бы одно из следующих требований:

среднесписочная численность работников за предшествующий календарный год хозяйственных обществ, хозяйственных партнерств, соответствующих одному из требований, указанных в пункте 1 настоящей части, производственных кооперативов, потребительских кооперативов, крестьянских (фермерских) хозяйств, индивидуальных предпринимателей не должна превышать следующие предельные значения среднесписочной численности работников для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства:

а) от ста одного до двухсот пятидесяти человек для средних предприятий;

б) до ста человек для малых предприятий; среди малых предприятий выделяются микропредприятия - до пятнадцати человек;

доход хозяйственных обществ, хозяйственных партнерств, соответствующих одному из требований, указанных в пункте 1 настоящей части, производственных кооперативов, потребительских кооперативов, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей, полученный от осуществления предпринимательской деятельности за предшествующий календарный год, который определяется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, суммируется по всем осуществляемым видам деятельности и применяется по всем налоговым режимам, не должен превышать предельные значения, установленные Правительством Российской Федерации для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства.

Постановлением Правительства РФ от 04.04.2016 N 265 «О предельных значениях дохода, полученного от осуществления предпринимательской деятельности, для каждой категории субъектов малого и среднего предпринимательства» установлены предельные значения дохода, полученного от осуществления предпринимательской деятельности за предшествующий календарный год, определяемого в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, суммируемого по всем осуществляемым видам деятельности и применяемого по всем налоговым режимам, для следующих категорий субъектов малого и среднего предпринимательства:

микропредприятия - 120 млн. рублей;

малые предприятия - 800 млн. рублей;

средние предприятия - 2 млрд. рублей.

Согласно выписки из ЕГРЮЛ ООО Агентство «Сити-Недвижимость» является малым предприятием.

В силу части 2 статьи 3.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предупреждение устанавливается за впервые совершенные административные правонарушения при отсутствии причинения вреда или возникновения угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, объектам животного и растительного мира, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также при отсутствии имущественного ущерба.

Начальник юридического отдела ООО Агентство «Сити-Недвижимость» <...> впервые совершил нарушение рекламного законодательства, материалы, свидетельствующие о причинении имущественного ущерба либо вреда жизни и здоровью людей, объектам животного и растительного мира, окружающей среде, объектам культурного наследия народов Российской Федерации, безопасности государства, угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, отсутствуют.

С учетом изложенного, при наличии обстоятельств, установленных частью 2 статьи 3.4 настоящего Кодекса административное наказание начальнику юридического отдела ООО Агентство «Сити-Недвижимость» <...> в виде административного штрафа, предусмотренное частью 1 статьи 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях подлежит замене на предупреждение.

С учетом положений ч. 1 ст. 3.1 КоАП РФ, закрепившей цели административного наказания, предупреждение является официальным предостережением юридического лица от возможности совершения им противоправного действия.

Применение предупреждения влечет для нарушителя соответствующие правовые последствия. Лицо, которому назначено предупреждение, считается подвергнутым данному наказанию в течение одного года со дня окончания исполнения постановления о назначении предупреждения. Если в течение года такое лицо совершит новое административное правонарушение, то к нему может быть применено более строгое административное наказание.

Руководствуясь статьями 4.1.1., 4.1, 23.48, 29.9, 29.10, а также статьей 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

#### ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать начальника юридического отдела ООО Агентство «Сити-Недвижимость» <...>

(  
\_\_\_\_\_

---

виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

2. В соответствии со статьей 4.1.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях объявить начальнику юридического отдела ООО Агентство «Сити-Недвижимость» <...> официальное порицание в форме предупреждения за нарушение требований части 1 статьи 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Частью 3 статьи 30.1. и частью 1 статьи 30.3. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрено, что постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в Арбитражный суд в течение 10 суток со дня вручения или получения копии постановления.

Согласно части 1 статьи 31.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу после истечения срока, установленного для обжалования постановления по делу об административном правонарушении, если указанное постановление не было обжаловано или опротестовано.

Постановление объявлено 28 сентября 2016 года в присутствии начальника юридического отдела ООО Агентство «Сити-Недвижимость» <...>.