

## РЕШЕНИЕ по делу № 687-11-р

09 ноября 2011 года г. Пермь

Резолютивная часть решения объявлена 25 октября 2011 года.

Решение изготовлено в полном объеме 09 ноября 2011 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе <...>, рассмотрев дело № 687-11-р по признакам нарушения чч.6-8 ст.28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» в отношении ООО «Ладный Дом Урал», возбужденное по заявлению Инспекции государственного строительного надзора Пермского края (далее – Инспекция) (вх. № 8696-11 от 21.06.2011г),

- в присутствии генерального директора ООО «Ладный Дом Урал» – <...>;

- в присутствии директора ООО «РИЭЛ-ПРИКАМЬЕ» – <...>;

- в отсутствие представителя Инспекции (в материалах дела имеется доказательство надлежащего извещения Инспекции о времени и месте рассмотрения дела № 687-11-р; представлено ходатайство о рассмотрении данного дела в отсутствие Инспекции),

### УСТАНОВИЛА:

В ходе мониторинга публикаций в средствах массовой информации, в целях выявления объектов долевого строительства и застройщиков, привлекающих для строительства многоквартирных жилых домов денежные средства граждан, Инспекцией установлено, что в газете «Из рук в руки г. Пермь» от 9-12 июня 2011 года, № 46 (973), с.5, следующего содержания: «Агентство недвижимости «Риэл Прикамья». Плеханова, 33 236-99-99, 237-00-00 Квартира по цене комнаты от 800 000 руб. за 1-комнатную квартиру 1,2,3-комнатные квартиры от 25 до 63 м2. Пермский район, село Култаево. Кедровая, 18 и 20...» (полный текст рекламы приложен к заявлению).

По мнению Инспекции, указанная реклама связана с привлечением денежных средств физических лиц, в частности, денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) указанных многоквартирных домов, а так как данная реклама не содержит сведения о месте и способах получения проектной декларации, то она нарушает требования чч. 6-8 статьи 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Федеральный закон «О рекламе», ФЗ «О рекламе»).

При этом, доказательств факта привлечения денежных средств физических лиц для строительства жилья, а также денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) указанных в рекламе многоквартирных домов, Инспекция не представила.

Согласно ч.7 ст.28 Федерального закона «О рекламе», реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, должна содержать сведения о месте и способах получения проектной декларации, предусмотренной Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве...».

В соответствии с ч.8 ст.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.

В целях всестороннего рассмотрения заявления Инспекции, Пермским УФАС России направлен запрос (исх. № 7026-11 от 13.07.2011г) в адрес рекламодателя – ООО «ПИКТ-Пресс» (редакция газеты «Из рук в руки») с просьбой представить договор с рекламодателем указанной рекламы.

Кроме этого, Управление направило запрос (исх. № 7504-11 от 28.07.2011г) в адрес ООО «РИЭЛ-ПРИКАМЬЕ», указанного в рассматриваемой рекламе, с просьбой представить договор с рекламопроизводителем и/или рекламодателем рассматриваемой рекламы, а также информацию об объектах недвижимости – жилых домах, расположенных по адресам: Пермский район, село Култаево, ул. Кедровая, 18 и ул. Кедровая, 20.

В результате анализа представленной ООО «ПИКТ-Пресс» и ООО «РИЭЛ-ПРИКАМЬЕ» информации, Управлением установлено следующее.

Согласно заявке от 06.06.2011г на размещение данной рекламы в газете «Из рук в руки г. Пермь», в частности, № 46 (973) от 9-12 июня 2011 года, стр. 5, заказчиком является ООО «Ладный Дом Урал». Также ООО «Ладный Дом Урал» оплатило услугу по размещению в газете «Из рук в руки г. Пермь» указанной рекламы (счет № 1976 от 25.05.2011г; платежное поручение № 3 от 31.05.2011г).

Согласно эксклюзивному договору возмездного оказания услуг по поиску и привлечению покупателей от 16.05.2011г (далее – Эксклюзивный договор возмездного оказания услуг от 16.05.2011г), заключенному между ООО «Ладный Дом Урал» (Заказчик) и ООО «РИЭЛ-ПРИКАМЬЕ» (Исполнитель), Исполнитель обязуется по поручению Заказчика оказать услуги по поиску приобретателей (покупателей, участников долевого строительства) квартир и/или прав на квартиры в строящемся доме по адресу: Пермский район, село Култаево, ул. Кедровая, 18 (1 очередь строительства) (пп.1.1,1.2 данного Договора). В частности, в соответствии с п.2.1.1 Эксклюзивного договора возмездного оказания услуг, на этапе подготовки и организации процесса реализации квартир (до получения разрешительной документации), расположенных в рекламируемом объекте недвижимости, ООО «РИЭЛ-ПРИКАМЬЕ» обязуется размещать рекламу об изучении спроса.

Как пояснило ООО «РИЭЛ-ПРИКАМЬЕ» (вх. № 11.08.2011г), в настоящее время разрешение на строительство жилых домов, расположенных по адресам: Пермский район, село Култаево, ул. Кедровая, 18 и ул. Кедровая, 20, отсутствует; договоры на приобретение квартир не заключались, при этом, информация об источниках финансирования строительства указанных объектов недвижимости не была представлена.

На рассмотрении дела № 687-11-р директор ООО «РИЭЛ-ПРИКАМЬЕ» И.А. Дмитриева поддержала доводы, изложенные в письменных пояснениях Общества. В свою очередь, письменных пояснений, запрошенных определением о возбуждении дела № 687-11-р, ООО «Ладный Дом Урал» не представило.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителей ООО «РИЭЛ-ПРИКАМЬЕ» и ООО «Ладный Дом Урал», Комиссия пришла к следующему.

Застройщиком жилых домов, строительство которых планируется по адресам:

Пермский район, село Култаево, ул. Кедровая, 18 и ул. Кедровая, 20, является ООО «Ладный Дом Урал».

На момент распространения рассматриваемой рекламы, между Комитетом имущественных отношений администрации Пермского муниципального района и ООО «Ладный Дом Урал» был заключен договор № 126 от 15.11.2010г аренды земельного участка, расположенного по адресу: Пермский край, Пермский район, с. Култаево, ул. Кедровая, под строительство жилого комплекса (ул. Кедровая, 18 и ул. Кедровая, 20). При этом, в настоящее время отсутствуют разрешение на строительство жилых домов и проектная декларация на рекламируемые объекты недвижимости.

Установлено, что Эксклюзивный договор возмездного оказания услуг от 16.05.2011г был заключен, в том числе, для подготовки со стороны Исполнителя анализа ценообразования при продаже квартир в жилом комплексе, строительство которого планируется по адресам: Пермский район, село Култаево, ул. Кедровая, 18 и ул. Кедровая, 20; в целях размещения от имени Заказчика рекламы в СМИ, Интернет-ресурсах; ведения переговоров с потенциальными приобретателями на условиях, сообщенных Заказчиком.

Как пояснили на рассмотрении дела представители ООО «РИЭЛ-ПРИКАМЬЕ» и ООО «Ладный Дом Урал», данная реклама размещалась в целях изучения потребительского спроса на указанные объекты строительства. В свою очередь, как пояснил директор ООО «Ладный Дом Урал», для строительства указанных объектов деньги участников долевого строительства не привлекались, при этом, на момент размещения рекламы, ООО «Ладный Дом Урал» не планировало привлекать инвесторов.

Как пояснила директор ООО «РИЭЛ-ПРИКАМЬЕ», Общество разработало проект данного рекламного макета и перед размещением его, в частности, в газете «Из рук в руки г. Пермь» от 9-12 июня 2011 года, № 46 (973), устно согласовало с ООО «Ладный Дом Урал». При этом, подтвердил факт оплаты ООО «Ладный Дом Урал» услуги по размещению рассматриваемой рекламы, в частности, в газете «Из рук в руки г. Пермь» от 9-12 июня 2011 года, № 46 (973), с.5.

В силу положений п.2 ст.3 Федерального закона «О рекламе», под объектом рекламирования понимается товар, средство его индивидуализации, изготовитель или продавец товара, на привлечение внимания к которым направлена реклама.

Соответственно, признаком любой рекламы является её способность стимулировать интерес к объекту для продвижения его на рынке, формировать к нему положительное отношение.

Реклама, распространенная ООО «Ладный Дом Урал» (застройщиком) в газете «Из рук в руки г. Пермь» от 9-12 июня 2011 года, № 46 (973), с.5, привлекает внимание к объектам недвижимости, в частности, к квартирам в рекламируемых жилых домах, строительство которых планируется по адресам: Пермский район, село Култаево, ул. Кедровая, 18 и ул. Кедровая, 20 (1-я очередь строительства). Внимание потребителей рекламы, в том числе, физических лиц, акцентируется на изображении рекламируемого жилого комплекса, при этом в тексте рекламы содержится предложение потенциальным покупателям: «Квартира по цене комнаты», с указанием площади и стоимости квартир: «от 800 000 руб. за 1-комнатную квартиру 1,2,3-комнатные квартиры от 25 до 63 м<sup>2</sup>». Также в рекламе содержится указание на адрес и телефоны агентства недвижимости, привлекающего потенциальных покупателей – ООО «РИЭЛ-ПРИКАМЬЕ» («Плеханова, 33 236-99-99, 237-00-00»).

Таким образом, указанная реклама адресована неопределенному кругу

физических лиц, имеет целью привлечение внимания потребителей, в том числе физических лиц, и формирование их интереса к конкретным объектам строительства и, тем самым, способствует их продвижению на рынке недвижимости.

Кроме этого, на рассмотрении дела <...> пояснила, что изучать потребительский спрос на рекламируемые объекты строительства, ООО «РИЭЛ-ПРИКАМЬЕ» планировало посредством поступающих звонков от потребителей рекламы. В связи с размещенной в газете «Из рук в руки г. Пермь» от 9-12 июня 2011 года, № 46 (973), с.5 данной рекламы, в адрес ООО «РИЭЛ-ПРИКАМЬЕ» поступило несколько звонков от физических лиц.

На основании изложенного, установлено, что реклама жилого комплекса, строительство которого планируется по адресам: Пермский район, село Култаево, ул. Кедровая, 18 и ул. Кедровая, 20 (1-я очередь строительства), связана с привлечением денежных средств физических лиц, но не связана с привлечением денежных средств на основании договора участия в долевом строительстве, рекламы жилищных и жилищно-строительных кооперативов, рекламы, связанной с привлечением и использованием жилищными накопительными кооперативами денежных средств физических лиц на приобретение жилых помещений.

В соответствии с ч.6 ст.28 Федерального закона «О рекламе» не допускается реклама, связанная с привлечением денежных средств физических лиц для строительства жилья, за исключением рекламы, связанной с привлечением денежных средств на основании договора участия в долевом строительстве, рекламы жилищных и жилищно-строительных кооперативов, рекламы, связанной с привлечением и использованием жилищными накопительными кооперативами денежных средств физических лиц на приобретение жилых помещений.

Таким образом, в рассматриваемой рекламе нарушены требования ч.6 ст.28 Федерального закона «О рекламе».

При этом, Комиссией нарушений требований чч.7-8 ст.28 Федерального закона «О рекламе» не установлено.

В соответствии с п.4 ст.3 ФЗ «О рекламе» реклама, не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации, является ненадлежащей. В соответствии с ч.6 ст.38 ФЗ «О рекламе» ответственность за нарушение чч.6-8 ст.28 настоящего Закона несет рекламодатель.

Согласно п.5 ст.3 ФЗ «О рекламе» рекламодатель – изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо.

Исходя из понятий, установленных ст.3 Федерального закона «О рекламе», рекламодателем является ООО «Ладный Дом Урал».

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст. 33 и ч. 1 ст. 36 Федерального закона «О рекламе», и в соответствии с п.п. 37-45 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать ненадлежащей рекламу многоквартирного жилого комплекса, строительство которого планируется по адресам: Пермский район, село Култаево, ул. Кедровая, 18 и ул. Кедровая, 20 (1-я очередь строительства), распространенную в газете «Из рук в руки г. Пермь» от 9-12 июня 2011 года, № 46 (973), с.5, поскольку в ней нарушены требования ч.6 ст.28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе».

2. Выдать ООО «Ладный Дом Урал» предписание о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе.
3. Выдать ООО «РИЭЛ-ПРИКАМЬЕ» предписание о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе.
4. Передать материалы дела уполномоченному лицу для рассмотрения вопроса о возбуждении в отношении ООО «Ладный Дом Урал» административного дела по ч.1 ст. 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение изготовлено в полном объеме 09 ноября 2011 года.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 687-11-р  
о прекращении нарушения законодательства  
Российской Федерации о рекламе

09 ноября 2011 года г. Пермь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе <...>, на основании своего решения от 09.11.2011г по делу № 687-11-р в отношении ООО «Ладный Дом Урал» о признании ненадлежащей рекламы многоквартирного жилого комплекса, строительство которого планируется по адресам: Пермский район, село Култаево, ул. Кедровая, 18 и ул. Кедровая, 20 (1-я очередь строительства), распространенной в газете «Из рук в руки г. Пермь» от 9-12 июня 2011 года, № 46 (973), с.5, поскольку в ней нарушены требования ч.6 ст.28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» и в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 33, частями 1, 3 статьи 36 Федерального закона «О рекламе», пунктами 44-45 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО «РИЭЛ-ПРИКАМЬЕ» в пятидневный срок со дня получения настоящего предписания прекратить нарушение ч.6 ст.28 Федерального закона «О рекламе», а именно:

- не размещать рекламу, связанную с привлечением денежных средств физических лиц для строительства жилья, за исключением рекламы, связанной с привлечением денежных средств на основании договора участия в долевом строительстве, рекламы жилищных и жилищно-строительных кооперативов, рекламы, связанной с привлечением и использованием жилищными накопительными кооперативами денежных средств физических лиц на приобретение жилых помещений.

2. ООО «РИЭЛ-ПРИКАМЬЕ» в срок до 01 декабря 2011 года представить в Пермское УФАС России документальное подтверждение исполнения п.1 настоящего предписания.

В соответствии с ч.2.4 ст.19.5 КоАП РФ невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе влечет наложение административного штрафа

на юридических лиц - от трехсот тысяч до пятисот тысяч рублей.

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

ПРЕДПИСАНИЕ № 687-11-р  
о прекращении нарушения законодательства  
Российской Федерации о рекламе

09 ноября 2011 года г. Пермь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Пермскому краю по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе <...>, на основании своего решения от 09.11.2011г по делу № 687-11-р в отношении ООО «Ладный Дом Урал» о признании ненадлежащей рекламы многоквартирного жилого комплекса, строительство которого планируется по адресам: Пермский район, село Култаево, ул. Кедровая, 18 и ул. Кедровая, 20 (1-я очередь строительства), распространенной в газете «Из рук в руки г. Пермь» от 9-12 июня 2011 года, № 46 (973), с.5, поскольку в ней нарушены требования ч.6 ст.28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» и в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 33, частями 1, 3 статьи 36 Федерального закона «О рекламе», пунктами 44-45 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

3. ООО «Ладный Дом Урал» в пятидневный срок со дня получения настоящего предписания прекратить нарушение ч.6 ст.28 Федерального закона «О рекламе», а именно:

- не размещать рекламу, связанную с привлечением денежных средств физических лиц для строительства жилья, за исключением рекламы, связанной с привлечением денежных средств на основании договора участия в долевом строительстве, рекламы жилищных и жилищно-строительных кооперативов, рекламы, связанной с привлечением и использованием жилищными накопительными кооперативами денежных средств физических лиц на приобретение жилых помещений.

4. ООО «Ладный Дом Урал» в срок до 01 декабря 2011 года представить в Пермское УФАС России документальное подтверждение исполнения п.1 настоящего предписания.

В соответствии с ч.2.4 ст.19.5 КоАП РФ невыполнение в установленный срок законного решения, предписания федерального антимонопольного органа, его территориального органа о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе влечет наложение административного штрафа на юридических лиц - от трехсот тысяч до пятисот тысяч рублей.

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