

РЕШЕНИЕ

26 декабря 2013 года

г. Пенза, ул. Урицкого, 127

Резолютивная часть решения объявлена 25 декабря 2013 года.

Комиссия Пензенского УФАС России по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии:

<...>

Члены Комиссии:

<...>

рассмотрев дело № 3-01/38-2013 по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, возбужденное в отношении ОАО «Пензастрой» (г. Пенза, ул. Бекешская, 39; ИНН 5836606763) по факту распространения в газете «Курьер» от 11 октября 2013 года № 40 (557) стр. 3 рекламы, содержащей признаки нарушения части 7 статьи 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – ФЗ «О рекламе»),

в присутствии лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе – представителей ОАО «Пензастой»:

- <...> (по доверенности от 23.08.2013 № 1710-юр);

- <...> (по доверенности от 24.12.2013 № 2639-юр),

УСТАНОВИЛА:

В Пензенское УФАС России поступило заявление гражданина (вх. от 25.11.2013 № 3029), в котором сообщается, что в газете «Курьер» № 40 (557) стр. 3 размещена реклама ОАО «Пензастрой» с нарушениями законодательства о рекламе.

Пензенским УФАС России определением от 10.12.2013 по факту распространения рекламы ОАО «Пензастрой», размещенной в газете «Курьер», возбуждено дело № 3-01/38-2013 по признакам нарушения части 7 статьи 28 ФЗ «О рекламе». К участию в деле в качестве лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, привлечено ОАО «Пензастрой».

В письменных пояснениях ОАО «Пензастрой», а также на рассмотрении дела 25.12.2013 представителем общества пояснено, что данное нарушение является разовым и допущено по причине случайного стечения обстоятельств, в других публикациях соблюдены все требования рекламного законодательства. Кроме того, сообщил, что в рекламе содержится указание на адрес застройщика (ОАО «Пензастрой»), по которому можно получить всю имеющуюся информацию об объектах строительства, в том числе и ознакомиться с проектными декларациями.

ОАО «Пензастрой» представило копии следующих документов: копию проектной декларации на строительство жилого дома со встроенными нежилыми

помещениями в районе ул. Стрельбищенская-Измайлова в г. Пензе, копию устава, копию выписки из ЕГРЮЛ, копии договоров об участии в долевом строительстве жилого дома в районе ул. Стрельбищенская-Измайлова в г. Пензы, копии договоров с ООО «Курьер», копии рекламных объявлений ОАО «Пензастрой».

Изучив представленные документы, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении дела, Комиссия пришла к следующему выводу:

Информация, распространяемая в газете «Курьер» от 11 октября 2013 года № 40 (557) стр. 3, имеет следующее содержание: «ОАО «Пензастрой» начинает реализацию квартир в жилом доме переменной этажности по ул. Стрельбищенская-Измайлова в г. Пензе. Ввод в эксплуатацию – II кв. 2015 г. 1-комнатные квартиры – от 38.6 до 48.1 кв.м 2-комнатные квартиры – от 56.8 до 71.7 кв.м. 3-комнатные квартиры – от 75.2 до 96.7 кв.м. ул. Бекешская, 39, офис 203 тел.: 42-19-00, 42-88-44».

В соответствии со статьёй 3 ФЗ «О рекламе» рекламой является 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. При этом под объектом рекламирования понимается товар, средство его индивидуализации, изготовитель или продавец товара, результаты интеллектуальной деятельности либо мероприятие, на привлечение внимания к которым направлена реклама.

Иными словами, информация, признаваемая рекламой, должна удовлетворять следующим условиям, а именно:

- предназначаться для неопределенного круга лиц;
- привлекать, формировать и поддерживать интерес к объекту рекламирования;
- способствовать продвижению объекта рекламирования (товара) на рынке.

Под неопределённым кругом лиц понимаются те лица, которые не могут быть заранее определены в качестве получателя рекламной информации и конкретной стороны правонарушения, возникающего по поводу реализации объекта рекламирования.

Признаком любой рекламы является ее способность стимулировать интерес к объекту для продвижения его на рынке и закрепить его образ в памяти потребителя.

Рассматриваемая информация по своему содержанию и целевой направленности является рекламой, поскольку адресована неопределённому кругу лиц и направлена на привлечение внимания к объектам рекламирования, формирование или поддержание интереса к ним и их продвижение на рынке.

Указанная информация является рекламой, которая связана с продажей ОАО «Пензастрой» квартир в домах, которые находятся в стадии незавершенного строительства на момент публикации рекламы.

В соответствии со статьёй 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об

участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты» (далее – Закон о долевом строительстве) «1) застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство; 2) объект долевого строительства – жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

В соответствии с частью 1 и 2 статьи 3 Закона о долевом строительстве «1. 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. 2. 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».

В соответствии с частью 1 статьи 4 Закона о долевом строительстве по договору участия в долевом строительстве (далее – договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 19 Закона о 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, и в указанный в части 1 статьи 23 Закона о долевом строительстве контролирующий орган. Застройщик вправе не опубликовывать 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.

Из представленных ОАО «Пензастрой» документов: проектной декларации на строительство жилого дома со встроенными нежилыми помещениями в районе ул. Стрельбищенская-Измайлова в г. Пензе следует, что строительство указанного объекта осуществляется с привлечением денежных средств участников долевого строительства; следовательно, указанная реклама фактически направлена на привлечение денежных средств физических лиц и способствует реализации квартир, которые находятся в стадии незавершенного строительства на момент публикации рекламы, на основании договора участия в долевом строительстве.

В соответствии с частью 7 статьи 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.

В рассматриваемой рекламе сведения о месте и способах получения проектной декларации указаны не были, что является нарушением части 7 статьи 28 ФЗ «О рекламе».

Доводы представителей ОАО «Пензастрой» относительно того, что в рекламе содержится указание на адрес застройщика, по которому можно получить всю имеющуюся информацию об объектах строительства, в том числе и ознакомиться с проектными декларациями, Комиссия считает необоснованными, так как Федеральный закон «О рекламе» предусматривает указание места и способа получения проектной декларации именно в рекламе объекта долевого строительства. Размещение сведений об адресе застройщика не подкреплено информацией о том, что потребитель имеет возможность там ознакомиться с проектной декларацией.

Кроме этого, реклама не содержит отсылки потребителей рекламы на адрес застройщика, где имеется информация о месте и способе получения проектной декларации.

Проектная декларация включает в себя сведения о застройщике и проекте строительства, неисполнение требования закона об обязательном указании в рекламе места и способа ее получения, период значительного воздействия рекламы на желания, потребности, поведение людей, нарушает права граждан на получение полной информации в отношении объекта долевого строительства.

Учитывая вышеизложенное, и, основываясь на фактических обстоятельствах дела, Комиссия пришла к выводу, что ОАО «Пензастрой» нарушило требования части 7 статьи 28 ФЗ «О рекламе».

В соответствии со статьей 3 ФЗ «О рекламе» реклама, не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации, является ненадлежащей.

Согласно части 6 статьи 38 ФЗ «О рекламе» рекламодатель несет ответственность за нарушение требований, установленных статьей 28 ФЗ «О рекламе».

В силу части 4 статьи 38 ФЗ «О рекламе» нарушение рекламодателями, рекламопроизводителями, рекламодателями законодательства Российской Федерации о рекламе влечет за собой ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

Руководствуясь частью 2 пункта 1 статьи 33, частью 1 статьи 36 Федерального закона «О рекламе» и в соответствии с пунктами 37-42 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе от 17.08.2006 № 508, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать ненадлежащей рекламу: «ОАО «Пензастрой» начинает реализацию квартир в жилом доме переменной этажности по ул. Стрельбищенская-Измайлова в г. Пензе. Ввод в эксплуатацию – II кв. 2015 г. 1-комнатные квартиры – от 38.6 до 48.1 кв.м 2-комнатные квартиры – от 56.8 до 71.7 кв.м. 3-комнатные квартиры – от 75.2 до 96.7 кв.м. ул. Бекешская, 39, офис 203 тел.: 42-19-00, 42-88-44», опубликованную в газете «Курьер» № 40 (557) стр. 3, поскольку при ее распространении нарушены требования части 7 статьи 28 Федерального закона «О рекламе».

2. Выдать ОАО «Пензастрой» (г. Пенза, ул. Бекешская, 39; ИНН 5836606763) предписание о прекращении нарушения законодательства о рекламе.

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

Решение изготовлено в полном объеме 26 декабря 2013 года.

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