

РЕШЕНИЕ

по делу № 07/33-20 от 25.03.2020

Резолютивная часть решения оглашена: 26 мая 2020 года

Решение в полном объеме изготовлено: 28 мая 2020 года

г. Симферополь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу Севастополю (далее - Крымское УФАС России) по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе:

Председатель Комиссии:

К*** – руководитель Крымского УФАС России;

Члены Комиссии:

К*** – начальник отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России;

Д*** – главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и органов власти Крымского УФАС России;

рассмотрев дело № 07/33-20 от 25.03.2020 возбужденного по признакам нарушения ч. 7 ст. 28 Федерального закона РФ от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон о рекламе) по факту размещения ООО «Ривьера Девелопмент» на сайте <http://riviera-development.ru> информации о строящихся объектах Таунхаусы Гурзуф Ривьера и Виллы Гурзуф Ривьера без сведений о проектной декларации, предусмотренной Федеральным законом 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 Российской Федерации» либо указания на ее местонахождения,

в присутствии представителя лица, в действиях которого усматриваются признаки нарушения законодательства о рекламе – А*** (доверенность от 25.05.2020);

УСТАНОВИЛА:

Производство по делу № 07/33-20 возбуждено определением Крымского УФАС России от 25.03.2020 № 07/540 о возбуждении дела по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, поводом для возбуждения которого послужило установление факта размещения информации о строящемся жилком комплексе «Гурзуф Ривьера», а именно о строящихся объектах Таунхаусы Гурзуф Ривьера и Виллы Гурзуф Ривьера на сайте <http://riviera-development.ru>, без обязательного размещения проектной декларации об объекте, предусмотренной федеральным законом, в чем усматриваются признаки нарушения ч. 7 ст. 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон о рекламе).

В ходе рассмотрения данного дела, исследовав его материалы, заслушав участвующих в деле лиц, установлены следующие обстоятельства.

25.03.2020 Крымским УФАС России зафиксировано актом осмотра размещение информации ООО «Ривьера Девелопмент» на сайте <http://riviera-development.ru> о строящихся объектах Таунхаусы Гурзуф Ривьера и Виллы Гурзуф Ривьера без сведений о месте размещения проектной декларации, предусмотренной Федеральным законом 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 Российской Федерации» была получена следующая информация. Опубликованная информация рекламного характера не содержит сведения о месте и способах получения проектной декларации, предусмотренной федеральным законом. Данная информация размещена в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте <http://riviera-development.ru> во вкладке «Документы» в разделе «Сданные комплексы», подразделе ЖК «Гурзуф Ривьера».

Согласно пояснениям представителя сайт <http://riviera-development.ru> является официальным сайтом ООО «Ривьера Девелопмент».

Информация, размещенная в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на сайте <http://riviera-development.ru>, адресована неопределенному кругу лиц (интернет пользователям), направлена на привлечение внимания потенциальных потребителей к товару - Таунхаусам Гурзуф Ривьера, способствует формированию интереса к рекламируемому товару и его продвижению на рынке, и по своему содержанию является рекламой.

Рассматриваемая информация, согласно ч. 1 ст. 3 Закона о рекламе, отвечает законодательному понятию «реклама», поскольку адресована неопределенному кругу лиц и направлена на привлечение внимания к объекту рекламирования (возможности приобретения Таунхаусов Гурзуф Ривьера на этапе строительства), формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке.

Из ч. 2 ст. 3 Закона о рекламе следует, что объектом рекламирования является товар, средства индивидуализации юридического лица и (или) товара, изготовитель или продавец товара, результаты интеллектуальной деятельности либо мероприятие, на привлечение внимания к которым направлена реклама. Товар - продукт деятельности, предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот. В рассматриваемом случае объектом рекламирования является строящиеся объекты Таунхаусы Гурзуф Ривьера и возможность приобретения последних на этапе строительства.

На момент распространения рекламы, рекламируемый объект недвижимости находится в стадии строительства, что подтверждается информацией опубликованной на сайте <http://riviera-development.ru>, а именно Таунхаусы Гурзуф Ривьера, с отметкой срок сдачи – I квартал 2020, свободных квартир – 7.

Согласно ч. 7 ст. 28 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 размещения проектной декларации, предусмотренной федеральным законом, фирменное наименование (наименование) застройщика либо указанное в проектной декларации индивидуализирующее застройщика коммерческое обозначение. Реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, может содержать коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект (группу объектов) капитального строительства (в случае строительства многоквартирных домов - наименование жилого комплекса), если такое коммерческое обозначение (наименование жилого комплекса) указано в проектной декларации.

В силу ч. 1 ст. 1 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 Российской Федерации» (далее Закон № 214-ФЗ) предметом регулирования настоящего Федерального закона являются отношения,

связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 1 Закона № 214-ФЗ привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только на основании договора участия в долевом строительстве.

Частью 1 ст. 3 Закона № 214-ФЗ определено, 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, либо договора аренды, договора субаренды такого земельного участка.

Согласно ч. 1 ст. 19 Закона № 214-ФЗ проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства и определяет объем прав застройщика на привлечение денежных средств граждан и юридических лиц для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указанных в такой проектной декларации. Проектная декларация является официальным документом, удостоверяющим факты, влекущие за собой юридические последствия для застройщика.

В п. 26 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.2012 № 58 разъяснено, что если привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется с помощью производства, размещения и

распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных средств, проектная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет). При проверке соблюдения названных требований следует исходить из того, что реклама должна содержать указание на конкретный источник необходимой информации.

В рассматриваемом случае размещенная информация является рекламой, следовательно, сведения о застройщике и проектной декларации, обязательны для указания.

Крымским УФАС России установлено и зафиксировано в акте осмотра сайта, что на сайте <http://riviera-development.ru> размещена информация о строящихся объектах, однако информация о проектной документации отсутствует. Информации о том, где можно получить проектную декларацию в объявлении не указано.

Спорная реклама, размещенная до ввода дома в эксплуатацию (1 кв. 2020 г.) должна соответствовать императивным требованиям ч. 7 ст. 28 Закона о рекламе.

Таким образом, при размещении ООО «Ривьера Девелопмент» на сайте <http://riviera-development.ru> информации о строящихся объектах Таунхаусы Гурзуф Ривьера и Виллы Гурзуф Ривьера без сведений о проектной декларации, предусмотренной Федеральным законом 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 Российской Федерации» либо указания на ее местонахождения содержатся нарушения требований ч. 7 ст. 28 Закона о рекламе.

Как следует из материалов дела, официальным сайтом ООО «Ривьера Девелопмент» является сайт <http://riviera-development.ru>, корпоративной почтой ООО «Ривьера Девелопмент» является почта @riviera-development.ru.

Согласно пояснениям представителя ООО «Ривьера Девелопмент» направление коммерческих предложений ООО «Ривьера Девелопмент» осуществляют менеджеры, рассылая их с индивидуальной корпоративной почты каждого менеджера.

Публикацией данной информации на сайте <http://riviera-development.ru> занимается маркетолог ООО «Ривьера Девелопмент» при согласовании с руководителем.

Исходя из имеющейся в материалах дела, переписки сотрудников антимонопольного органа и менеджера К***, являющейся специалистом отдела продаж «Ривьера Девелопмент» установлено, что менеджеры направляют на электронную почту интересующихся данными объектам лиц декларацию о начале строительных работ, образец договора купли-продажи (таунхаусы, блокированная застройка), указывая в тексте «У нас на сайте не публикуют декларации» (цитата).

Также в переписке менеджером было указано, что «...заключается предварительный договор купли-продажи и впоследствии после сдачи в эксплуатацию будет заключаться основной договор купли продажи и на Таунхаус и на землю.» (цитата).

Согласно направленного менеджером К*** по электронной почте предварительного договора купли-продажи с индивидуальным предпринимателем Р*** (ОГРНИП ***), согласно которому гр. Р*** на основании полученной Декларации о начале строительных работ от 11.04.2019 в дальнейшем будет принадлежать Таунхаус и гр. Р*** имеет намерение продать указанные объекты недвижимости в виде долей в праве общей долевой собственности на земельный участок и таунхаус (п. 1.3 предварительного договора).

Согласно п. 2.3 предварительного договора купли-продажи с индивидуальным предпринимателем Р***, предоставляемого менеджерами ООО «Ривьера Девелопмент», покупатель до подписания предварительного договора передает продавцу денежные средства за долю в праве общей долевой собственности на земельный участок и за таунхаус.

Согласно пояснениям представителя застройщиком Таунхаусы Гурзуф Ривьера выступает Р***, с которым у ООО «Ривьера Девелопмент» заключен договор.

Учитывая, что ООО «Ривьера Девелопмент» не является застройщиком объекта Таунхаусы Гурзуф Ривьера, и на дату вынесения решения на сайте ООО «Ривьера Девелопмент» размещена Декларации о начале строительных работ от 11.04.2019, выданная гр. Р*** Комиссией Крымского УФАС России принято решение об отсутствии целесообразности выдачи ООО «Ривьера Девелопмент» предписания о прекращении нарушения рекламного законодательства.

В силу ч. 6 ст. 38 Закона о рекламе, ответственность за нарушение требований, установленных статьей 28 данного Закона, несет рекламодатель.

В соответствии с ч. 4 ст. 38 Закона о рекламе, нарушение

рекламодателями, рекламопроизводителями, рекламодателями, рекламодателями законодательства Российской Федерации о рекламе влечет за собой ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

Руководствуясь п. 2 ч. 1 ст. 33, ч. 1 ст. 36 Закона о рекламе и в соответствии с п. п. 37 - 42, 47 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства РФ о рекламе, Комиссия Крымского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать ненадлежащей рекламу о строящихся объектах Таунхаусы Гурзуф Ривьера (срок сдачи – 1 кв. 2020), размещенной на сайте <http://riviera-development.ru> без сведений о проектной декларации, предусмотренной Федеральным законом 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 Российской Федерации» либо указания на ее местонахождения, в связи с нарушением требований ч. 7 ст. 28 Закона о рекламе.

2. Признать ООО «Ривьера Девелопмент» (ОГРН 1169102078188, ИНН 9103081103, КПП 910301001, адрес: 298600, Республика Крым, г. Ялта, набережная имени В.И. Ленина, д. 15) нарушившим ч. 7 ст. 28 Закона о рекламе в части размещения на сайте <http://riviera-development.ru> рекламы о строящихся объектах Таунхаусы Гурзуф Ривьера (срок сдачи – 1 кв. 2020) без сведений о проектной декларации, предусмотренной Федеральным законом 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 Российской Федерации» либо указания на ее местонахождения.

3. Предписание о прекращении нарушения законодательства о рекламе ООО «Ривьера Девелопмент» не выдавать.

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

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке,

предусмотренном ст. 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в течение 3-х месяцев со дня его принятия.