

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 073/05/5-611/2023

Резолютивная часть решения объявлена 12.12.2023

Решение в полном объеме изготовлено 26.12.2023
Ульяновск

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе:

председатель комиссии - зам. руководителя управления – начальник отдела <...>.,

члены комиссии: - главный специалист-эксперт <...>.,

- специалист-эксперт <...>.,

рассмотрев дело № 073/05/5-611/2023 по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе по факту распространения рекламы ЖК «Юность» г. Ульяновска, содержащей признаки нарушения пункта 2 части 3 статьи 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – *Федеральный закон «О рекламе»*),

в присутствии:

- заявителя <...>, г. Ульяновск (паспорт);

- от лиц, в действиях которых содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе:

- **общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Инвестиционная группа Основа»** (далее – *ООО «СЗ ИГ Основа»*), ОГРН 1107325005094, ИНН 7329001297, расположенного по адресу: 432017, г. Ульяновск, ул. К. Либкнехта, д. 19а, эт. 4, оф. 414, – представитель не явился, о месте и времени рассмотрения дела общество уведомлено;

- **индивидуального предпринимателя Р<...>вой <...>** (далее – *ИП Р<...>ва Е.Н.*), <...>, г. Ульяновск, – представитель не явился, о месте и времени рассмотрения дела предприниматель уведомлена;

- от заинтересованного лица – **общества с ограниченной ответственностью «Симбирское информационное бюро»** (далее – *ООО «СИБ»*), ОГРН 1077325000642, ИНН 7325067459, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Радищева, д. 90, оф. 1, – представитель не явился, о месте и времени рассмотрения дела общество уведомлено,

УСТАНОВИЛА:

По заявлению физических лиц, собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. У. Громовой, <...> (вх. № 4800-ЭП/23 от 10.08.2023, № 5113-ЭП/23 от 25.08.2023), в том числе перенаправленному Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ульяновской области (исх. № 73-00-

04/30-4540-2023 от 07.09.2023, вх. № 5407-ЭП/23 от 07.09.2023), Ульяновским УФАС России определением от 18.09.2023 возбуждено дело № 073/05/5-611/2023 по признакам нарушения п. 2 ч. 3 ст. 5 Федерального закона «О рекламе». К участию в деле привлечены: лицо, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе, – ООО «СЗ ИГ Основа», заинтересованное лицо – ООО «СИБ». Рассмотрение дела назначено на 10.10.2023.

В письменных пояснениях ООО «СЗ ИГ Основа» (вх. № 6148-ЭП/23 от 06.10.2023) и представителем общества на рассмотрении дела 10.10.2023 сообщено, что ООО «СЗ ИГ Основа» не размещало и не согласовывало рекламный материал, опубликованный в издании «Ульяновск онлайн» (www.73online.ru). В рамках сложившихся отношений ООО «СЗ ИГ Основа» привлекает для поиска потенциальных клиентов с целью подписания договоров участия в долевом строительстве иных лиц (риелторов), которые в соответствии с условиями договоров возмездного оказания услуг вправе размещать рекламу о застройщике и многоквартирном доме (МКД) в средствах массовой информации и на своих сайтах. При этом вся ответственность за размещение подобной рекламной информации лежит исключительно на исполнителях по данным договорам. МКД по адресу: г. Ульяновск, ул. У. Громовой, <...>, расположен на земельном участке с кадастровым номером: 73:24:040502:2258. Граница данного земельного участка состоит из 2-х контуров, что допускается в соответствии с действующим законодательством. 1-й контур площадью 659,79 кв. м, а 2-й – 11911,43 кв. м. При этом весь земельный участок (все учетные номера контуров) является общим имуществом собственников помещений в данном МКД. В настоящее время закрытие территории произведено не только по земельному участку МКД; 73:24:040502:2258, но и по территории иного земельного участка, который не относится к общему имуществу МКД.

В письменных пояснениях ООО «СИБ» (исх. № 49 от 09.10.2023, вх. № 6178-ЭП/23 от 09.10.2023) и представителями общества на рассмотрении дела 10.10.2023 сообщено, что публикация 19.02.2023 статьи «В День всех влюбленных DARS запустил старт вручения ключей от квартир в «ЖК Юность» в издании «Ульяновск онлайн» (www.73online.ru) выполнена на основании договора на информационное, рекламное обслуживание № 2/01 от 19.01.2023, заключенного между ООО «СИБ» и ИП Р<...>вой Е.Н. При подготовке указанной статьи использованы сведения, предоставленные рекламодателем. Перед публикацией статья была согласована с рекламодателем. ООО «СИБ» полагает, что возведение ограждений застройщиком в соответствии с требованием ГОСТа является отдельным этапом строительства. Для определения комфортного передвижения жильцов застройщик может отдалить процесс возведения ограждений для того, чтобы определить, где удобнее для жильцов установить проемы в ограждении. Для этого нужно время, чтобы сами жильцы проложили наиболее удобные пути.

Определением от 10.10.2023 срок рассмотрения дела № 073/05/5-611/2023 продлен по 18.12.2023 включительно, рассмотрение дела отложено и назначено на 14.11.2023. Также указанным определением к участию в деле привлечены заявитель Ш<...>в Е.А. и ИП Р<...>ва Е.Н. – в качестве лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе.

Ш<...>в Е.А. на рассмотрение дела 14.11.2023 не явилась, определение от 10.10.2023 (исх. № ИС/4790/23 от 13.10.2023) направлено Ш<...>вой Е.А. по адресу, указанному

в заявлении, заказным письмом с уведомлением № 80090989788521 от 13.10.2023, которое согласно сведениям с официального сайта АО «Почта России» (сервис «Отслеживание», <https://www.pochta.ru/tracking>) по состоянию на 14.11.2023 адресатом не получено (17.10.2023 осуществлена неудачная попытка вручения корреспонденции; письмо ожидает адресата в почтовом отделении; впоследствии письмо возвращено в Ульяновское УФАС России по истечении срока хранения в отделении почтовой связи). В письменных пояснениях от 14.11.2023 (вх. № 7113-ЭП/23 от 14.11.2023) Ш<...>в Е.А. сообщила, что по состоянию на 14.11.2023 на территорию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. У. Громовой, <...>, свободный проезд и вход не ограничены. Не ограничен проезд для собственников соседних домов, которые беспрепятственно паркуют автотранспортные средства на территории многоквартирного дома. Частично, по периметру установлен 3D-забор, который не ограничивает свободный вход на территорию ЖК «Юность» посторонним людям, так как в нем имеются открытые зоны.

В письменных пояснениях лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе, ООО «СЗ ИГ Основа» (вх. № 7043-ЭП/23 от 13.11.2023 и № 7135/23 от 14.11.2023) и представителем общества на рассмотрении дела 14.11.2023 сообщено, что в соответствии с разрешением на строительство от 10.06.2021 срок строительства МКД № 2 ЖК «Юность» предусмотрен до 12.07.2024, срок передачи квартир по проектной декларации и условиям договоров участия в долевом строительстве – до 30.09.2023. Таким образом, сдача многоквартирного дома и передача квартир участникам долевого строительства происходила ранее предусмотренных документацией сроков. В связи с досрочным исполнением застройщиком взятых на себя обязательств по вводу дома в эксплуатацию в зимний период и с учётом физической невозможности проведения благоустройства: «Озеленение участка выполняется цветниками, газонами, кустарниками, деревьями» (п. 13.1.5 Проектной декларации) в холодное время года, благоустройство территории происходило в весенне-осенний период 2023 года. Возведение забора, в силу технологического процесса, производится после выполнения основополагающих мероприятий по благоустройству. Установление ограждения, а также шлагбаумов на территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. У. Громовой, <...>, производится за счет собственных средств ООО «СЗ ИГ Основа». При этом вопрос об ограничении доступа (закрытие шлагбаумов, ограничение прохода и т.п.) должен решаться на общем собрании жителями МКД (земельный участок (все учетные номера контуров) является общим имуществом собственников помещений в данном МКД). Общее собрание собственников МКД, где бы решался вопрос о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе по введению ограничений пользования им, до настоящего момента не проведено. Кроме того, благоустройство территории МКД № 1 и № 2 ЖК «Юность» проектировалось общим на два дома. 28.12.2022 Агентством государственного строительного и жилищного надзора Ульяновской области на основании акта внеплановой проверки от 28.12.2022 № 591 выдано заключение о соответствии объекта капитального строительства «Два многоквартирных дома по ул. У. Громовой, <...> в Ленинском районе г. Ульяновска. Многоквартирный жилой дом № 2». Недостаток спортивных площадок у дома № 2 компенсируется наличием достаточного спортивных площадок у дома № 1. Поэтому не может быть ограничен доступ с территории благоустройства дома № 2 на территорию благоустройства дома № 1 и наоборот (решение Ленинского районного суда г. Ульяновска от

26.10.2023 по делу № 2-4809/2023).

В письменных пояснениях ИП Р<...>вой Е.Н. (вх. № 7045-ЭП/23 от 13.11.2023) и представителем предпринимателя на рассмотрении дела 14.11.2023 сообщено, что ИП Р<...>ва Е.Н. является исполнителем по договору возмездного оказания услуг от 01.07.2021, заключенного с ООО «СЗ ИГ Основа». На основании указанного договора предприниматель вправе размещать рекламу общества в средствах массовой информации. Информация о закрытой территории ЖК «Юность» была получена предпринимателем из открытых источников. Публикация 19.02.2023 статьи «В День всех влюбленных DARS запустил старт вручения ключей от квартир в «ЖК Юность» в издании «Ульяновск онлайн» (www.73online.ru) осуществлена на основании договора на информационное, рекламное обслуживание от 10.01.2023, заключенного между ИП Р<...>вой Е.Н. и ООО «СИБ». По итогам публикации указанной статьи между предпринимателем и ООО «СИБ» подписан акт об оказанных услугах № 1 от 20.02.2023. По имеющейся у ИП Р<...>вой Е.Н. информации, в настоящее время территория ЖК «Юность» огорожена и является закрытой, что свидетельствует о достоверности сведений, указанных в рекламе.

Представитель заинтересованного лица ООО «СИБ» на рассмотрение дела 14.11.2023 не явился. Определение от 10.10.2023 (исх. № ИС/4790/23 от 13.10.2023) направлено обществу заказным письмом с уведомлением № 80090989788507 от 13.10.2023, которое получено 19.10.2023.

Определением от 14.11.2023 рассмотрение дела № 073/05/5-611/2023 отложено и назначено на 12.12.2023.

Ш<...>в Е.А. в письменных пояснениях (вх. № 7892-ЭП/23 от 12.12.2023) и на рассмотрении дела 12.12.2023 поддержала доводы, приведенные в заявлении, дополнительно сообщила, что осуществляемое в данное время застройщиком ограждение территории многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. У. Громовой, <...>, не соответствует рекламным обещаниям о закрытой территории. В рекламе говориться о закрытой территории одного конкретного девятиэтажного дома ЖК «Юность» (ул. У. Громовой, <...>), а не о совместной закрытой территории нескольких домов. Покупатели, будучи введенными в заблуждение рекламой девятиэтажного дома ЖК «Юность», выбирая из множества новостроек, отдали предпочтение и подписывали договоры на приобретение квартир в указанном доме, рассчитывая на огороженную территорию, которая дает определенные преимущества: экономия на платных парковках и большая безопасность автомобиля; машины не ездят транзитом через двор (меньше риск быть сбитым); не воруется и не портится общедомовое имущество; жители соседних домов не несут свой мусор в контейнеры, за вывоз мусора из которых платят жители дома; дети находятся на огороженной территории в большей безопасности. Если бы не этот обман (о закрытой территории), не все решили бы купить квартиру в указанном доме. При покупке квартиры менеджеры по продажам уверяли, что закрытая территория обязательно будет, а также будет значительная экономия за тепло. Покупая квартиры в доме с закрытой территорией, потребители предполагали, что в стоимость жилья входит вся заявленная инфраструктура, а застройщик исполнит свои обязательства, заявленные в рекламе, на стадии передачи собственникам квартир в процессе завершения работ по благоустройству.

Представитель ООО «СЗ ИГ Основа» на рассмотрение дела 12.12.2023 не явился,

определение от 14.11.2023 (исх. № ИС/5429/23 от 17.11.2023) направлено обществу по адресу места регистрации заказным письмом с уведомлением № 80092390374959 от 17.11.2023, которое адресатом получено 21.11.2023.

ИП Р<...>ва Е.Н. либо ее представитель на рассмотрение дела 12.12.2023 не явились, определение от 14.11.2023 (исх. № ИС/5429/23 от 17.11.2023) направлено предпринимателю по адресу места регистрации заказным письмом с уведомлением № 80092390374973 от 17.11.2023, которое согласно сведениям с официального сайта АО «Почта России» (сервис «Отслеживание», <https://www.pochta.ru/tracking>) по состоянию на 12.12.2023 адресатом не получено (с 21.11.2023 корреспонденция ожидает адресата в месте вручения).

Представитель заинтересованного лица ООО «СИБ» на рассмотрение дела 12.12.2023 не явился. Определение от 14.11.2023 (исх. № ИС/5429/23 от 17.11.2023) направлено обществу заказным письмом с уведомлением № 80092390374966 от 17.11.2023, которое получено 21.11.2023.

Согласно ч. 1 ст. 20 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – *ГК РФ*) местом жительства признается место, где гражданин постоянно или преимущественно проживает. Гражданин, сообщивший кредиторам, а также другим лицам сведения об ином месте своего жительства, несет риск вызванных этим последствий.

В соответствии с ч. 3 ст. 54 *ГК РФ* юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, считаются полученными юридическим лицом, даже если оно не находится по указанному адресу.

Согласно ст. 165.1 *ГК РФ* заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

В соответствии с п.п. 28 и 31 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2020 № 1922, сторонами по делу являются заявитель (заявители) и (или) лицо (лица), в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе. Рассмотрение дела в отсутствие сторон возможно лишь в случаях, если имеются данные об их своевременном извещении о месте и времени рассмотрения дела и если от них не поступило мотивированное ходатайство об отложении рассмотрения дела или указанное ходатайство не удовлетворено антимонопольным органом. В данном случае ИП Р<...>ва Е. Н. признается извещенной о месте и времени рассмотрения дела.

Исследовав материалы дела № 073/05/5-611/2023, Комиссия приходит к выводу о необходимости признать рассматриваемую рекламу ненадлежащей. При этом Комиссия исходит из следующего.

В Ульяновское УФАС России поступили заявления физических лиц, собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. У. Громовой, <...> (вх. № 4800-ЭП/23 от 10.08.2023, № 5113-ЭП/23 от 25.08.2023), в том числе перенаправленное Управлением Роспотребнадзора по Ульяновской области (исх. № 73-00-04/30-4540-2023 от 07.09.2023, вх. № 5407-ЭП/23 от 07.09.2023), о фактах распространения недостоверной рекламы указанного многоквартирного дома в жилом комплексе «Юность». Как указано в обращении, застройщик – ООО «СЗ ИГ Основа», предоставило в рекламных материалах недостоверную информацию о благоустройстве прилегающей территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. У. Громовой, <...> (9-этажный дом в ЖК «Юность»). Застройщик при продаже квартир предоставлял следующую информацию об объекте: наличие закрытой территории, обустройство двух спортивных площадок (теннисная площадка и футбольное поле), наличие колясочных в каждом подъезде дома и установка бесшумных лифтов. Фактически на территории дома установлен забор высотой около 0,5 м, который не ограничивает проход и не закрывает территорию дома, вместо футбольного поля установлены турники, а помещения для колясочных оборудованы только в двух подъездах из шести. К обращению приложены копии 2-х рекламных материалов (рекламный буклет и снимок рекламного плаката), место и время распространения которых в заявлении не указаны. В рекламном буклете и рекламном плакате говорится о закрытой территории.

Многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. У. Громовой, <...>, – один из двух домов жилого комплекса «Юность», введен в эксплуатацию 29.12.2022 (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 73-24-045-2022). Часть квартир на данный момент находится на реализации.

Специалистами Ульяновского УФАС России проведены контрольные (надзорные) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом – осуществлено исследование информации, размещенной в сети «Интернет». Установлены следующие факты распространения рекламы ЖК «Юность» в г. Ульяновске:

- на странице электронного издания «Ульяновск онлайн» (www.73online.ru) 19.02.2023 опубликована статья «В День всех влюбленных DARS запустил старт вручения ключей от квартир в «ЖК Юность» с маркировкой: «реклама», «рекламодатели: ООО «СЗ ИГ ОСНОВА» ОГРН 1107325005094, ООО «СЗ Аквилон» ОГРН 1187325001500, ООО «СЗ Стандарт-Инвест» ОГРН 1137325006675, ООО «СЗ СТК» ОГРН 1127847212107»; 17.08.2021 опубликована статья «Стартовал новый проект – Жилой комплекс «Юность» с маркировкой: «реклама», «застройщик ООО «СЗ ИГ ОСНОВА»».

В соответствии с п.п. 1, 2 ст. 3 Федерального закона «О рекламе» реклама – 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 или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке; объект рекламирования – товар, средства индивидуализации юридического лица

и (или) товара, изготовитель или продавец товара, результаты интеллектуальной деятельности либо мероприятие (в том числе спортивное соревнование, концерт, конкурс, фестиваль, основанные на риске игры, пари), на привлечение внимания к которым направлена реклама.

Согласно п. 2 ч. 3 ст. 5 Федерального закона «О рекламе» недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о любых характеристиках товара, в том числе о его природе, составе, способе и дате изготовления, назначении, потребительских свойствах, об условиях применения товара, о месте его происхождения, наличии сертификата соответствия или декларации о соответствии, знаков соответствия и знаков обращения на рынке, сроках службы, сроках годности товара.

В рекламной статье «В День всех любимых DARS запустил старт вручения ключей от квартир в «ЖК Юность», опубликованной 19.02.2023 в электронном издании «Ульяновск онлайн» (www.73online.ru), сообщается, что «Юность» – это современный жилой комплекс в Ленинском районе. 9-этажный кирпичный дом с закрытой территорией и живописными видами из окна».

В рекламе, представленной заявителями также говорится о таких характеристиках объекта недвижимости, как «закрытая охраняемая территория», «закрытая территория и видеонаблюдение».

В законодательстве Российской Федерации понятие закрытой территории жилого комплекса, многоквартирного дома не закреплено.

Слово «закрытый (- ая, -ое)» толкуется как огражденный, а также имеющий стенки и покрытие (Ожегов С.И., Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка: 80 000 слов и фразеологических выражений. – 4-е изд., М., 1999. – 944 с. С. 209).

В соответствии со сводом правил «СП 82.13330.2016 Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75», утверждённых приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16.12.2016 № 972/пр (ред. от 23.12.2019), защитное ограждение – инженерное средство физической защиты, предназначенное для исключения случайного прохода людей, животных, въезда транспорта, препятствующее проникновению нарушителя на территорию охраняемого объекта (ГОСТ Р 57278-2016).

Согласно п. 5.4 ГОСТ Р 57278-2016 высота ограждения должна быть не менее 2,5 м, а в районах с глубиной снежного покрова более 1 м – не менее 3,5 м.

По состоянию на 28.08.2023 доступ на дворовую территорию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. У. Громовой, <...>, не закрыт, двор не огорожен.

В соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к

строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Получение ООО «СЗ ИГ ОСНОВА» разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 73-24-045-2022 от 29.12.2022 с присвоением объекту адреса: г. Ульяновск, ул. У. Громовой, д. <...>, в силу ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации удостоверяет выполнение обществом строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного объекта требованиям к строительству.

В ст. 21 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 – *Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»*) установлено, что информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать, в том числе информацию о планируемых элементах благоустройства территории и предельных параметрах разрешенного строительства; о количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их характеристиках, о наличии и площади частей жилого помещения и нежилого помещения. Застройщик вправе включать в проектную декларацию иную не противоречащую законодательству информацию о проекте строительства (ч.ч. 1 и 1.1 ст. 21).

Таким образом, при заключении договора участия в долевом строительстве застройщик обязан предоставить участнику долевого строительства достоверную информацию не только о потребительских свойствах и характеристиках конкретного объекта долевого строительства (в данном случае квартиры), подлежащего передаче в сроки, установленные договором, но и иную информацию относительно строящегося многоквартирного дома, которая обеспечивала бы участнику долевого строительства возможность свободного и правильного выбора соответствующего помещения в строящемся объекте.

При этом, согласно ч. 1 ст. 3.1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», застройщик, привлекающий денежные средства участников долевого строительства, обеспечивает свободный доступ к информации (раскрывает информацию), предусмотренной настоящим Федеральным законом, путем размещения ее в единой информационной системе жилищного строительства.

Информация считается раскрытой после ее размещения в указанной системе.

В единой информационной системе жилищного строительства «Дом.РФ» (<https://наш.дом.рф/>) на странице дома: «г. Ульяновск, ул. У. Громовой, <...>» ЖК «Юность» отсутствуют сведения о металлическом ограждении территории, об установке шлагбаумов, о закрытой территории двора дома и т.п.

В рекламной статье *«В День всех любимых DARS запустил старт вручения ключей от квартир в «ЖК Юность»*, опубликованной 19.02.2023, говорится о такой характеристике объекта недвижимости, как *«закрытая территория»*, что фактически по состоянию на момент публикации рекламы не соответствовало действительности. По состоянию на 28.08.2023 доступ на дворовую территорию многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. У. Громовой, <...>, также не был закрыт. Рекламная статья опубликована после ввода указанного многоквартирного дома в эксплуатацию, формулировка, изложенная в рекламной статье, предполагает, что на момент ознакомления потребителя с указанным рекламным материалом многоквартирный дом будет иметь закрытую территорию, что не соответствует действительности. Таким образом, реклама нарушает п. 2 ч. 3 ст. 5 Федерального закона «О рекламе».

В соответствии с п. 4 ст. 3 Федерального закона «О рекламе» реклама, не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации, является ненадлежащей.

Согласно ч. 6 ст. 38 Федерального закона «О рекламе» ответственность за нарушение требований, установленных ч.ч. 2 и 3 ст. 5 указанного Федерального закона, несет рекламодатель.

В соответствии с п.п. 5 – 7 ст. 3 Федерального закона «О рекламе» рекламодателем является изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо; рекламопроизводителем – лицо, осуществляющее полностью или частично приведение информации в готовую для распространения в виде рекламы форму; рекламораспространителем – лицо, осуществляющее распространение рекламы любым способом, в любой форме и с использованием любых средств.

Распространение рекламы: *«В День всех любимых DARS запустил старт вручения ключей от квартир в «ЖК Юность»* в электронном периодическом издании «Ульяновск онлайн» (www.73online.ru) осуществлялось на основании договора № 2/01 от 10.01.2023 на информационное, рекламное обслуживание, заключенного между ООО «СИБ» и ИП Р<...>вой Е.Н.

Таким образом, в данном случае рекламодателем рассматриваемой рекламной статьи является ИП Р<...>ва Е.Н.

Согласно ч.ч. 1, 3 ст. 36 Федерального закона «О рекламе» антимонопольный орган в пределах своих полномочий возбуждает и рассматривает дела по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, принимает по результатам рассмотрения таких дел решения и выдает предписания, предусмотренные настоящим Федеральным законом. Предписание о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе выдается на основании решения антимонопольного органа о признании рекламы

ненадлежащей и должно содержать указание о прекращении ее распространения.

Необходимость в выдаче предписания в данном случае отсутствует.

Нарушение рекламоделателями, рекламопроизводителями, рекламодателями, рекламодателями законодательства Российской Федерации о рекламе влечет за собой ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях (ч. 4 ст. 38 Федерального закона «О рекламе»).

Административная ответственность за рассматриваемое нарушение Федерального закона «О рекламе» предусмотрена ч. 1 ст. 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Привлечение к административной ответственности осуществляется отдельным производством в соответствии с требованиями Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 33, частью 1 статьи 36 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», в соответствии с пунктами 42-48, 54 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2020 № 1922, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать рекламу ЖК «Юность» (рекламную статью «В День всех влюбленных DARS запустил старт вручения ключей от квартир в «ЖК Юность»), опубликованную 19.02.2023 в электронном издании «Ульяновск онлайн» (www.73online.ru), ненадлежащей, поскольку в ней нарушены требования пункта 2 части 3 статьи 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе».
2. Предписание о прекращении нарушения законодательства о рекламе не выдавать.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

<...>