РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 073/05/5-611/2023

Резолютивная часть решения объявлена 12.12.2023

Решение в полном объеме изготовлено 26.12.2023 г. Ульяновск

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 высотою 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 влюбленных 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 говориться 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 влюбленных 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 влюбленных DARS запустил старт вручения ключей от квартир в «ЖК Юность»* в электронном периодическом издании «Ульяновск онлайн» (www.73online.ru) осуществлялось на основании договора № 2/01от 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 рекламодателями, рекламопроизводителями, рекламораспространителями 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.

<…>