

АО «ЛСР. Недвижимость-М»

115280, г. Москва,

ул. Автозаводская, д. 22, пом. 336

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/05/5-7721/2021

Резолютивная часть решения
оглашена «15» июля 2021 года. г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по г. Москве по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе (далее – Комиссия Московского УФАС России) в составе:

председателя Комиссии – <...>,

членов Комиссии – <...><...>

рассмотрев дело № 077/05/5-7721/2021 по признакам нарушения АО «ЛСР. Недвижимость-М» пункта 2 части 3 статьи 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38 ФЗ «О рекламе» (далее — Закон о рекламе),

в присутствии АО «ЛСР. Недвижимость-М» в лице <...> (доверенность <...>),

УСТАНОВИЛА:

Дело № 077/05/5-7721/2020 возбуждено Московским УФАС России по результатам рассмотрения заявления физического лица и материалов по факту в период с 01.02.2021 по 19.03.2021 рекламы «Лучи; Сдаем в этом году; Все включено; Метро Своя школа Паркинг; ЛСР», на рекламной конструкции, расположенной у автобусной остановки на Боровском шоссе у метро Говорово. В нижней части макета указана следующая

информация: «Срок сдачи в эксплуатацию школы 28.02.2021 года».

Не установив оснований для отложения или приостановления рассмотрения дела, оценив в совокупности и взаимосвязи представленные доказательства, выслушав доводы представителей сторон по делу, применив нормы законодательства Российской Федерации о рекламе, Комиссия Московского УФАС России приходит к следующим выводам.

АО «ЛСР. Недвижимость-М» (место нахождения: 115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 22, пом. 336) является юридическим лицом, действующим на основании Устава, включено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027739061844; ИНН 7709346940.

Согласно пункту 1 статьи 3 Закона о рекламе, рекламой является информация, распространяемая 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.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Закона о рекламе, объектом рекламирования является товар, средство 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Закона о рекламе, товаром является продукт деятельности (в том числе работа, услуга), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

Установлено, что рассматриваемая реклама распространялась на рекламной конструкции, расположенной у автобусной остановки на Боровском шоссе у метро Говорова, что не отрицается и подтверждается АО «ЛСР. Недвижимость-М» и подтверждается представленными в материалы дела документами.

Под неопределенным кругом лиц понимаются те лица, которые не могут быть заранее определены в качестве получателя рекламной информации и конкретной стороны правоотношения, возникшего по поводу реализации объекта рекламирования. Такой признак рекламной

информации, как предназначенность для неопределенного круга лиц, означает отсутствие в рекламе указания о некоем лице или лицах, для которых реклама создана и на восприятие которых реклама направлена.

Таким образом, установлено, что рассматриваемая информация является общедоступной для неопределенного круга лиц потребителей рекламы. Каких-либо ограничений по кругу лиц-потребителей рекламы, Комиссией Московского УФАС России не установлено. Рекламный характер рассматриваемой информации АО «ЛСР. Недвижимость-М» не оспаривается.

Рассматриваемая реклама была размещена на рекламной конструкции, расположенной у автобусной остановки на Боровском шоссе у метро Говорово и содержала в себе, в том числе, следующие сведения: Лучи; Сдаем в этом году; Все включено; Метро Своя школа Паркинг; ЛСР.

При этом надписи «Сдаем в этом году» и «Метро, Своя школа, Паркинг» выполнены одинаковым по размеру и написанию шрифтом на одинаковом желтом фоне, что определенно создает возможность воспринимать надписи как единое целое.

Также в рекламе присутствует дисклеймер следующего содержания: «Застройщик АО «ЛСР. Недвижимость-М». Проектная декларация на сайте НАШ.ДОМ.РФ. *Все включено — ЖК имеет собственную территорию, паркинг, транспортную доступность, уникальную архитектуру. Срок сдачи в эксплуатацию школы 28.02.2021г....».

В соответствии с пунктом 2 части 3 статьи 5 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.

Как установлено из материалов дела рассматриваемая реклама распространялась в период с 01.02.2021 по 19.03.2021, то есть указанная в рекламе дата сдачи школы в эксплуатацию попадала в период распространения.

Заявителем рассматриваемая реклама была зафиксирована 02.03.2021, когда указанная в рекламе дата сдачи школы уже наступила.

При этом установлено и подтверждается письменными пояснениями

АО «ЛСР. Недвижимость-М» на дату 28.02.2021 школа введена в эксплуатацию не была.

Вместе с тем, по мнению АО «ЛСР. Недвижимость-М» в действиях общества отсутствует нарушение пункта 2 части 3 статьи 5 Закона о рекламе ввиду следующего.

Строительство школы осуществляется за счет собственных средств АО «ЛСР. Недвижимость-М» без привлечения денежных средств участников долевого строительства, в связи с чем, согласно действующему законодательству, у застройщика отсутствует обязанность по публикации (размещению) сроков такого объекта в эксплуатацию на официальных ресурсах (в т.ч. на наш.дом.рф).

В рассматриваемой рекламе был указан предполагаемый срок ввода школы в эксплуатацию — 28.02.2021. Фактическое строительство школы в полном объеме было завершено в январе 2021 года. В дальнейшем осуществлялось оформление документов для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Процесс получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осложнен необходимостью передачи указанной школы на баланс г. Москвы, с участием Департамента образования и науки г. Москвы. В свою очередь со стороны АО «ЛСР. Недвижимость-М» были осуществлены все необходимые действия, предшествующие вводу школы в эксплуатацию.

Однако Комиссия Московского УФАС России полагает необходимым отметить, что АО «ЛСР. Недвижимость-М» не учтены следующие обстоятельства.

Выбор потребителями жилого комплекса для дальнейшего проживания, в том числе, основывается на доступности и развитости ближайшей инфраструктуры. Следовательно указание в рекламе информации о скором введении школы в эксплуатацию использовано рекламодателем в качестве одного из преимуществ объекта рекламирования — ЖК «Лучи». В свою очередь какая-либо обязанность по обязательному указанию даты ввода в эксплуатацию у АО «ЛСР. Недвижимость-М» отсутствовала, ввиду чего использование в рекламе точной даты ввода школы в эксплуатацию является осознанным и намеренным действием Общества.

Вместе с тем то обстоятельство, что строительство школы осуществлялось за счет исключительно собственных средств АО «ЛСР. Недвижимость-М» без привлечения денежных средств участников долевого строительства, а равно у АО «ЛСР. Недвижимость-М» отсутствовала обязанность по публикации (размещению) сроков такого объекта в эксплуатацию на официальных ресурсах (в т.ч. на

наш.дом.рф), не может влиять на сам факт того, что в рекламе данная информация Обществом указана была и являлась недостоверной.

Более того АО «ЛСР. Недвижимость-М» является застройщиком, а равно специальным субъектом рынка, что подразумевает осведомленность Общества о сложности и сроках процедуры ввода объекта в эксплуатацию.

Таким образом, в настоящем случае лишь фактически завершив строительство и только начав процедуру подготовки и передачи документов для получения разрешения на ввод школы в эксплуатацию АО «ЛСР. Недвижимость-М» в утвердительной форме обозначило в рекламе точную дату завершения данной процедуры — 28.02.2021. При этом на то, что указанный срок является предполагаемым в рассматриваемой рекламе указано не было.

Вместе с тем тот факт, что недостоверность сведений о сроке ввода в эксплуатацию могла быть вызвана не действиями АО «ЛСР. Недвижимость-М», а объективными обстоятельствами, не может сниматься с Общества как с лица определившего объект рекламирования и содержание рекламы за сообщаемую им неопределенному кругу лиц информацию. Более того, какие-либо объективные доказательства того, что задержка сроков сдачи школы в эксплуатацию вызвана именно действиями третьих лиц АО «ЛСР. Недвижимость-М» в материалы дела не представлено.

Законодательством о рекламе на рекламоделателя прямо возложена обязанность за контролем достоверности сообщаемых в рекламе сведений, а равно предполагается обязанность рекламоделателя либо обеспечить соблюдение изложенных в рекламе условий, сроков и т. п., либо воздержаться от их сообщения потребителю.

Сам факт несоблюдения указанных в рекламе сроков сдачи школы в эксплуатацию установлен Комиссией и АО «ЛСР. Недвижимость-М» не отрицается.

Исходя из вышеизложенного, при распространении указанной рекламы установлен факт нарушения пункта 2 части 3 статьи 5 Закона о рекламе, выразившегося в распространении рекламы, 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.

Согласно части 6 статьи 38 Закона о рекламе, ответственность за нарушение требований, установленных пунктом 2 части 3 статьи 5 Закона о рекламе несет рекламоатель.

В соответствии с пунктом 5 статьи 3 Закона о рекламе, рекламоателем является изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо.

Исходя из материалов дела № 077/05/5-7721/2021, рекламоателем указанной рекламы является АО «ЛСР. Недвижимость-М», что подтверждается документами и пояснениями АО «ЛСР. Недвижимость-М».

Согласно пункту 44 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, при установлении факта нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе антимонопольный орган в целях прекращения дальнейшего нарушения выдает лицу (лицам), обязанному (обязанным) устранить выявленное правонарушение, предписание о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе.

Антимонопольный орган обязан предпринять все зависящие от него действия, направленные на пресечение дальнейшего распространения ненадлежащей рекламы (пускай и в незначительно измененном виде, но содержащей тот же типовой объект рекламирования), в целях обеспечения реализации права потребителей на получение добросовестной и достоверной рекламы, предупреждения нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, что обосновано статьями 1, 33, 36 Закона о рекламе.

Также, в дело не представлено документальных доказательств невозможности продолжения распространения рассматриваемой рекламы, а равно подтвержденной информации о прекращении действия либо расторжении договоров, гражданско-правовых отношений или иных внутренних актов, на основании которых рассматриваемая реклама размещалась.

Предписание само по себе направлено на устранение нарушений, выявленных при рассмотрении конкретного дела, не является мерой ответственности стороны, исходит из выбранного уполномоченным органом способа защиты общественных отношений, исходя из положений Закона о рекламе, а также законных прав потребителей, конкурентов и иных заинтересованных лиц.

На основании изложенного Комиссия Московского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи АО «ЛСР. Недвижимость-М» предписания о прекращении (недопущении дальнейшего) нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, а именно размещения (распространения) рекламы, нарушающей положения Закона о рекламе.

Руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 33, частью 1 статьи 36 Закона о рекламе и в соответствии с пунктами 37-42 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, Комиссия Московского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать АО «ЛСР. Недвижимость-М» нарушившим пункт 2 часть 3 статьи 5 Закона о рекламе при распространении на странице в период с 01.02.2021 по 19.03.2021 рекламы «Лучи; Сдаем в этом году; Все включено; Метро Своя школа Паркинг; ЛСР», на рекламной конструкции, расположенной у автобусной остановки на Боровском шоссе у метро Говорово, в которой содержится недостоверная информация о сроках сдачи школы в эксплуатацию.
2. Выдать АО «ЛСР. Недвижимость-М» предписание о прекращении распространения рекламы с нарушением законодательства Российской Федерации о рекламе.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 37 Закона о рекламе.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>