

## РЕШЕНИЕ

№ 06-06/11-2019

12 марта 2019 года

Дело №

город Омск

055/05/05-100/2019

Комиссия Омского УФАС России по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе в составе:

председатель Комиссии – <...>, врио заместителя руководителя Омского УФАС России,

члены Комиссии: <...>,

рассмотрев дело № 055/05/05-100/2019 по признакам нарушения индивидуальным предпринимателем <...> (далее – ИП <...>) требований пункта 2 части 3 и части 7 статьи 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее - Федеральный закон «О рекламе»),

в отсутствие ИП <...> (ходатайство от 27.02.2019 вх. № 1975),

### УСТАНОВИЛА:

В адрес Омского УФАС России поступили материалы из прокуратуры Центрального административного округа г. Омска по факту распространения 22.11.2018 на сайте [www.mlsn.ru](http://www.mlsn.ru) недостоверной рекламы. В частности, в рекламном объявлении № **9851667** к продаже предлагается 1 – комнатная квартира в доме № 5 по ул. 36-я Северная в г. Омске. При этом разделе «Характеристики квартиры» указано: «Планировка студия», в разделе «Характеристики дома» - «Тип дома хрущевка», в разделе «Описание»: «...На срочной и чистой продаже **квартира** в отличном состоянии, по адресу 36 северная 5, на 2 этаже в 5 этажном доме. **Квартира** чистая, светлая с хорошим ремонтом. Окна ПВХ, ламинат, с/узел облицован плиткой. Установлены счетчики на воду и электричество. Поменяны канализационные трубы, проводка. Отличное состояние, душевая кабина, окна ПВХ. В **квартире** остается мебель, э/плита. Чистый подъезд, хорошие соседи, тамбур на три квартиры. В пяти минутах ходьбы находится остановка общественного транспорта, можно уехать в любую часть города. Реальному покупателю- реальный торг. Рассмотрим все виды сертификатов. Возможен обмен на нефтяники. **Документы готовы, чистая продажа. Ипотека, военная ипотека, ипотека с материнским капиталом ...**».

В соответствии с пунктом 1 статьи 3 Федерального закона «О рекламе» **реклама** - это информация, распространенная любым способом, в любой форме, 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 силу пункта 2 статьи 3 Федерального закона «О рекламе» **объектом рекламирования** является 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 пункту 3 статьи 3 Федерального закона «О рекламе» **товар** - продукт деятельности

(в том числе работа, услуга), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

Распространенная информация подпадает под понятие «реклама», поскольку обладает всеми ее признаками – распространена в сети Интернет в адрес неопределенного круга лиц, направлена на привлечение внимания к 1- комнатной квартире по ул. 36-я Северная, д. 5 в г. Омске.

Согласно имеющимся в материалах дела пояснениям представителя по доверенности ИП <...> от 12.11.2018 «...ИП <...> принадлежит на праве собственности **объект незавершенного строительства**, расположенный по адресу: ул. 36-я Северная, д. 5 в ЦАО г. Омска.

Реконструкция объекта в многоквартирный жилой дом осуществляется на основании разрешения, выданного ДАГ Администрации г. Омска 11.05.2018. Реконструкция объекта осуществляется в части достройки объекта незавершенного строительства.

С гражданами, желающими приобрести жилые помещения в доме, заключаются предварительные договоры купли-продажи жилого помещения с условием предварительной оплаты. Предметом договора является жилое помещение, так как **в будущем** граждане получают **в собственность именно жилое помещение**.

**Жильми помещения будут признаны после проведения реконструкции здания в многоквартирный дом. Итоговая проверка ГАСН запланирована на 15.12.2018.**

Комнаты в квартирах объекта незавершенного строительства переданы гражданам по актам приема – передачи во владение и пользование, проведение отделки».

Таким образом, на момент фиксации вышеуказанной рекламы, объект, расположенный по адресу: ул. 36-я Северная, д. 5 в г. Омска, являлся объектом незавершенного строительства, а помещения, находящиеся в нем, не имели статуса – «жилые».

Однако в рекламном объявлении № 9851667 в разделе «Характеристики дома» указано: «Тип дома хрущевка».

Согласно Жилищной энциклопедии Л. Ю. Грудцына «хрущевками» («хрущевская планировка») обозначают квартиры, построенные преимущественно в 1960-70х годах по серийному проекту Н. С. Хрущева.

По определению (часть 1 статьи 5 Федерального закона «О рекламе») реклама должна быть добросовестной и достоверной. Недобросовестная реклама и недостоверная реклама не допускаются.

Согласно пункту 2 части 3 статьи 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 соответствии с пунктом 1 статьи 455 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (далее - Гражданский кодекс Российской Федерации) **товаром** по договору купли-продажи могут быть любые вещи с соблюдением правил, предусмотренных статьей 129 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 2 статьи 455 Гражданского кодекса Российской Федерации **предметом договора купли-продажи** может быть как товар, имеющийся в наличии у продавца в момент

заключения договора, так и товар, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара (договор купли-продажи будущей вещи).

На основании части 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации **по договору купли-продажи недвижимого имущества** (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, **квартиру или другое недвижимое имущество.**

При этом в силу части 1 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации **переход права собственности на недвижимость** по договору продажи недвижимости к покупателю **подлежит государственной регистрации.**

На основании части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ **к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения**, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Согласно части 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (далее - Жилищный кодекс Российской Федерации) **жилым помещением** признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

На основании части 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) **квартира**, часть квартиры;
- 3) комната.

В силу части 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации **квартирой** признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Оценка рекламы осуществляется с позиции обычного потребителя, не обладающего специальными знаниями, воспринимающего рекламу буквально. При этом реклама влияет на мотивацию потребителя при выборе товара, побуждая людей совершать определенные действия в отношении объекта рекламирования.

Таким образом, указание в рекламе словосочетаний *«1-комнатная квартира»*, *«Планировка студия»*, *«Тип дома хрущевка»*, *«Документы готовы, чистая продажа»* может создать у потребителей рекламы ощущение того, что рекламируемое помещение является жилым, тем самым ввести их в заблуждение.

В силу части 7 статьи 5 Федерального закона «О рекламе» не допускается реклама, в которой отсутствует часть существенной информации о рекламируемом товаре, об условиях его приобретения или использования, если при этом искажается смысл информации и вводятся в заблуждение потребители рекламы.

На запрос Омского УФАС России ООО «МЛСН» в ответе от 24.01.2019 исх. № 168 указало, что рекламное объявление № 9851667 «...Добавлено в базу данных 21.05.2018 пользователем с логином «Tatwhag» из личного кабинета № 1185.

Название АН: «Юлита»...».

На запрос Омского УФАС России ИП <...> (агентство недвижимости «Юлита») даны пояснения (вх. № 1457 от 13.02.2019) о том, что она «...в мае 2018 г приняла на продажу объект, находящийся по адресу: г. Омск, ул. 36 Северная, д. 5 от собственницы <...>... У нас была устная договоренность, т.к. ждали сдачи дома. К этому времени в квартире уже был сделан ремонт, установлена мебель, и она в ней проживала. Документы на данный объект у собственницы имеются».

По определению (пункт 5 статьи 3 Федерального закона «О рекламе») ИП <...> является рекламодателем, т.е. изготовителем или продавцом товара либо иным определившим объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицом.

В силу части 6 статьи 38 Федерального закона «О рекламе» рекламодатель несет ответственность за нарушение требований, установленных пунктом 2 части 3 и частью 7 статьей 5 Федерального закона «О рекламе».

Рассмотрев материалы дела, пояснения ИП <...>, Комиссия Омского УФАС России пришла к выводу о нарушении ИП <...> требований пункта 2 части 3 и части 7 статьи 5 Федерального закона «О рекламе» при размещении рекламы о продаже 1 – комнатной квартиры в доме № 5 по ул. 36-я Северная в г. Омске на сайте [www.mlsn.ru](http://www.mlsn.ru) в рекламном объявлении № 9851667.

Учитывая пояснения ИП <...> (вх. № 1974 от 27.02.2019) о том, что «...в настоящее время рекламное объявление № 9851667 с сайта МЛСН удалено...», Комиссией Омского УФАС России сделан вывод о нецелесообразности выдачи ИП <...> предписания о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе.

Руководствуясь пунктом 2 части 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, Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать рекламу ИП <...>, распространенную 22.11.2018 на сайте [www.mlsn.ru](http://www.mlsn.ru) в рекламном объявлении № 9851667, ненадлежащей, нарушающей требования пункта 2 части 3 и части 7 статьи 5 Федерального закона «О рекламе».
2. Не выдавать ИП <...> предписание о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе в связи с устранением нарушения в добровольном порядке.
3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении.

Решение изготовлено в полном объеме 13 марта 2019 года.

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

Председатель Комиссии <...>

Члены Комиссии: <...>