

РЕШЕНИЕ

«05» июля 2022г.

г.Новосибирск

Комиссия Новосибирского УФАС России по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе:

..

рассмотрев дело №054/05/5-983/2022, возбужденное по факту распространения в марте 2022г. в г.Новосибирске информации об объекте строительства «Тихомиров» с нарушением Федерального закона от 13.03.2006г. №38-ФЗ «О рекламе» (далее – ФЗ «О рекламе»),

в присутствии:

...

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило заявление физического лица (вх.№4158-ЭП/22 от 06.04.2022г.) по факту размещения рекламы на специализированной конструкции (рекламный щит), расположенной на пересечении улиц Гоголя и Ипподромская, вблизи жилого здания по адресу: ул. Гоголя, д.42, номер рекламного щита Ц00097, следующего содержания: «Квартиры в центре от 37 до 71 кв.м. ТИХО МИРОВ жилой небоскреб сдача: 4 квартал 2022 Мета 388-72-19...».

По результатам рассмотрения заявления Новосибирским УФАС России возбуждено данное дело, при изучении обстоятельств которого установлено следующее.

Согласно информации, указанной в заявлении, реклама ООО СК «Мета», расположенная на рекламном щите №Ц00097 нарушает ФЗ «О рекламе», поскольку содержит недостоверные сведения о товаре(услуге). Недостоверность рекламы выражается в преднамеренном распространении информации об уменьшении сроков ввода жилого здания в эксплуатацию, в связи с этим у потребителей формируется неверное представление о товаре.

Установлено, что в соответствии с договором на размещение наружной рекламы №2021 АБЛ на размещение наружной рекламы от 01.12.2021г., заключенному между ООО «ГК «АБЛ» (Исполнитель) и ООО СК «Мета» (Заказчик), Исполнитель обязуется по заданию Заказчика оказывать услуги по распространению Рекламно-информационных материалов наружной рекламы, а Заказчик обязуется принимать и оплачивать услуги Исполнителя.

Согласно Приложения №5/А от 01.03.2022г. к Договору, ООО «ГК «АБЛ» обязался разместить рекламу ООО СК «Мета» в период с 01.03.2022г. по 31.03.2022г. на

рекламной конструкции, находящейся по адресу: г. Новосибирск, ул. Гоголя, 42, 100м. ул.Ипподромская.

Фактическое размещение указанной выше рекламы подтверждается универсальными передаточными документами; оплата услуг ООО «ГК «АБЛ» по размещению рекламы ООО СК «Мета» подтверждается платежным поручением №239 от 24.03.2022г.

В свою очередь ООО СК «Мета» поясняет следующее.

ООО СК «Мета» является застройщиком. Застройщик ведет строительство объекта - Многоквартирного многоэтажного жилого дома с объектами обслуживания жилой застройки, автостоянкой, расположенного на земельных участках с кадастровыми номерами: 54:35:071105:22; 54:35:071105:37; 54:35:071105:142; 54:35:071105:1932; 54:35:071105:1935; 54:35:071105:1937, по адресу (местоположению): Новосибирская область, город Новосибирск, Октябрьский район, улица Лескова (далее - Объект), на основании Разрешения на строительство за № 54- Ru 54303000-53-2019 от 13.03.2019г., № 54- Ru 54303000-53и-2020 от 30.09.2020г. с изменениями 54- Ru 54303000-53и1-2021 от 19.01.2021 г.

В соответствии с проектной документацией (раздел 6 «Проект организации строительства», лист 6), разрешением на строительство и заданием на проектирование к договору подряда на выполнение проектных работ №07.19.ПР-02 от 18.07.2019г., проектной декларацией (п. 9.2.15) строительство объекта ведется в 2 этапа:

1 этап строительства - Блок-секция №2 со сроком сдачи 4 квартал 2022г.;

2 этап строительства - Блок-секции №1,3 со сроком сдачи 4 квартал 2023г.

Проектная декларация № 54-000751 первично размещена застройщиком 23.10.2018г. в период до перепроектирования объекта, то есть в тот период времени, когда Застройщиком планировалось построить два отдельно стоящих многоквартирных дома. Поэтому изначально проектная декларация № 54-000751 была создана и заполнена на один из двух планируемых к строительству Объектов.

В 2020 г. Застройщик откорректировал проект в части объединения двух жилых домов в один единый объект, строительство которого предполагало два этапа.

На основе указанной корректировки проекта, проектная декларация № 54-000751 была изменена.

При этом, в процессе корректировки декларации стало известно, что программа по заполнению проектной декларации не позволяет добавить отдельный раздел 17.1 на каждый этап строительства. Служба технической поддержки Единой информационной системы жилищного строительства (далее - ЕИСЖС) не разрешила данный вопрос в силу того, что форма проектной декларации датированная 2018-ым годом, не предполагала заполнения одного раздела на каждый этап строительства.

Застройщик с учетом условий личного кабинета в ЕИСЖС указал обобщенный график строительства сразу на два этапа и, для обеспечения прав и интересов

участников долевого строительства, уточнил в разделе 24.1 декларации информацию о сроках реализации каждого этапа.

С учетом наличия заключенных договоров участия в долевом строительстве до перепроектирования объектов и, соответственно, залога на земельный участок, создаваемый объект в пользу дольщиков в качестве обеспечения обязательств застройщика по договору (ст.13 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), Застройщик использовал уже существующую и созданную проектную декларацию.

Таким образом, с данными обстоятельствами связано указание в разделе 17.1 проектной декларацией даты готовности объекта по состоянию на IV квартал 2022 г. - 60%.

При рассмотрении факта наличия признаков нарушения п.2 ч.3., ч.7 ст.5 ФЗ «О рекламе», по мнению ООО СК «Мета», следует учитывать определение характеристики «существенной информации» применительно к настоящему делу. Как указано на рекламном баннере Застройщика, в четвертом квартале 2022 года состоится сдача в эксплуатацию Объекта - ЖК Тихомиров, частью которого является Блок-секция №2, представляющая собой 33-этажное здание, включающее 272 квартиры. 214 кладовых.

ООО СК «Мета» полагает, что информация об этапности сдачи Объекта на баннере несущественна, так как:

1) в соответствии с разделом 19.7 проектной декларации №54-000751 на момент размещения рекламной информации (март 2022 г.), в Блок-секции №2 было большое количество непроданных помещений, а именно по состоянию на 01 марта 2022 г. договоры участия в долевом строительстве заключены в отношении 73-х квартир из 272-х возможных (около 27 %), разной площади, планировки, этажности расположения;

2) поэтапный ввод в эксплуатацию предполагает автономную эксплуатацию введенной части объекта (ст. 55 Градостроительный кодекс РФ);

3) ввод части объекта в равной степени предполагает исполнения обязательств застройщика по передаче объекта долевого строительства дольщику в установленные сроки, оформление права собственности и возможность дальнейшего распоряжения правами вне зависимости от ввода 2 этапа Объекта.

Помимо того, любой обратившийся к Застройщику потенциальный участник долевого строительства имел возможность приобрести объект долевого строительства с вводом в 4 квартале 2022 года, что является частью объекта в ЖК Тихомиров, поэтому предложение Застройщика является правдивым и полноценно изложенным.

Таким образом, учитывая данные обстоятельства, ввод объекта капитального строительства ЖК Тихомиров в 2 этапа существенно не влияет на права потенциальных потребителей услуги, нельзя интерпретировать их ожидания как

«обманутые».

Как указывает ООО СК «Мета», на момент размещения рекламы у потребителя был большой выбор помещений для приобретения в Блок-секции №2, вводимой в эксплуатацию в 4 квартале 2022 г. в соответствии со спорной рекламной информацией.

Застройщик не имел нацеленности на введение потенциальных покупателей в заблуждение относительно срока ввода объекта в эксплуатацию, поскольку ввод второго этапа в 2023г. каким-либо негативным образом не влияет на права участников долевого строительства помещений Блок-секции №2 со вводом в 22-м году, так как это разные объекты (этапы) строительства в одном Жилом комплексе.

Таким образом, в соответствии с вышеуказанными документами, указание в рекламе срока сдачи объекта - 4 квартал 2022г., по мнению ООО СК «Мета», не является нарушением требований ФЗ «О рекламе».

Новосибирское УФАС России, рассмотрев доводы сторон, приходит к следующим выводам.

В соответствии со ст.3 ФЗ «О рекламе», реклама - это 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.

Таким образом, рассматриваемая информация является рекламой, т.к. отвечает всем юридически значимым условиям определения рекламы: привлекает внимание к жилому комплексу «Тихомиров», объектам недвижимости, расположенным в данном комплексе, а также застройщику – ООО СК «Мета».

Согласно п.2 ч.3 ст.5 ФЗ «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.

Согласно ч.7 ст.5 ФЗ «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.

В рассматриваемой рекламе указано «...ТИХО МИРОВ жилой небоскреб сдача: 4 квартал 2022...».

При этом, согласно проектной декларации, размещенной в ЕИСЖС, расположенной по URL-адресу <https://наш.дом.рф>, «Тихомиров» - это многоквартирный дом, состоящий из 3-х блок-секций: блок-секция №2 – 1 этап строительства, блок-секции №№1,3 – 2 этап строительства.

Относительно этапов реализации проекта, в проектной декларации указано:

- 20% готовности – 4 квартал 2020г.;

- 40% готовности – 4 квартал 2021г.;

- 60% готовности – 4 квартал 2022г.;

- 80% готовности – 1 квартал 2023г.;

- получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости – 4 квартал 2023г.;

- первоначальная дата передачи застройщиком объекта долевого строительства – 30.06.2024г.;

- планируемая дата передачи застройщиком объекта долевого строительства – 30.06.2024г.

Новосибирское УФАС России отмечает, что в рекламе существенной является не только информация, привлекательная для потребителя, но и информация, способная обмануть ожидания, сформированные у потребителей такой рекламы.

В соответствии с Постановлением Пленума ВАС РФ от 08.10.2012 №58 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами Федерального закона «О рекламе», рекламодатель вправе выбрать форму, способ и средства рекламирования своего товара. Однако при этом он должен соблюдать обязательные требования, предъявляемые ФЗ «О рекламе» к рекламе, в частности о включении в рекламу предупреждающих надписей, обязательных сведений или условий оказания услуг.

Оценка рекламы осуществляется с позиции обычного потребителя, не обладающего специальными знаниями.

По совокупности доказательств Новосибирским УФАС России установлено, что рекламная информация вводит потребителей в заблуждение относительно срока ввода в эксплуатацию многоквартирного дома, т.к. исходя из содержания рекламы, следует вывод о вводе в эксплуатацию объекта недвижимости в полном объеме, а не блок-секциями, в том числе, в указанной на баннере проектной декларации №54-000751 от 17.09.2021г. При этом, этапы реализации строительства не соотносятся каким-либо образом с блок-секциями. Сроком ввода является 4 квартал 2022г.

Данная характеристика является существенной и привлекательной для потребителей, способна повлиять на перераспределение спроса на соответствующем товарном рынке, при этом не соответствует действительности и обманывает ожидания потребителей.

Следовательно, рассматриваемая реклама является недостоверной, нарушает требования п.2 ч.3, ч.7 ст.5 ФЗ «О рекламе».

В соответствии со ст.38 ФЗ «О рекламе», ответственность за нарушения п.2 ч.3, ч.7 ст.5 ФЗ «О рекламе» несет рекламодатель – изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо.

В данном случае рекламодателем является Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Мета» (ОГРН: 1175476131907, Дата присвоения ОГРН: 28.12.2017, ИНН: 5406984851, КПП: 54060100, адрес местонахождения: Красный проспект, д.37, этаж 5, пом. 5, г.Новосибирск, 630099).

Таким образом, именно в действиях ООО СК «Мета», содержится нарушение п.2 ч.3, ч.7 ст.5 ФЗ «О рекламе».

Рассмотрев материалы дела, Комиссия, руководствуясь частью 2 пункта 1 статьи 33, частью 1 статьи 36 ФЗ «О рекламе» и в соответствии с пунктами 42-47 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, утвержденных Постановлением Правительства РФ 24.11.2020г. №1922

РЕШИЛА:

1. Признать рекламную информацию, распространенную в марте 2022г. на специализированной конструкции (рекламный щит), расположенной на пересечении улиц Гоголя и Ипподромская, вблизи жилого здания по адресу: ул. Гоголя, д.42, г.Новосибирск, номер рекламного щита Ц00097, следующего содержания: «Квартиры в центре от 37 до 71 кв.м. ТИХО МИРОВ жилой небоскреб сдача: 4 квартал 2022 Мета 388-72-19...», ненадлежащей,

а Общество с ограниченной ответственностью Строительная компания «Мета» (ОГРН: 1175476131907) нарушившим:

- п.2 ч.3 ст.5 ФЗ «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;

- ч.7 ст.5 ФЗ «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.

2. Выдать ООО СК «Мета» предписание о прекращении нарушения законодательства РФ о рекламе.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Новосибирского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном ч.1 ст.14.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Решение изготовлено в полном объеме «19» июля 2022г.

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