

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

о прекращении производства по делу № 299 Р-А/2018

об административном правонарушении

**15 ноября 2018 г.**

**г. Краснодар**

Заместитель руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю «...», рассмотрев материалы дела об административном правонарушении, возбужденного постановлением о возбуждении дела об административном правонарушении от 26.09.2018г., составленным прокурором Хостинского района г. Сочи, старшим советником юстиции «...», в отношении директора ООО «Славянский дом» «...» («...») по части 1 статьи 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ) по факту нарушения ч. 8 ст. 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Федеральный закон «О рекламе») при распространении на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304010:52 (г. Сочи, ул. Октября) наружной рекламы содержания: «Хоста Ривер Парк туристический офис-центр, общежитие квартирного типа по ул. Октября Хостинского района г. Сочи. Застройщик: ООО «Славянский дом» Генеральный подрядчик: ООО «НГС», планировка типового этажа, проектные характеристики... разрешение на строительство № RU-23-309-7738-2018 от 13 июня 2018, отдел продаж: 8(918)612-10-10»,

*в присутствии надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения дела № 298 Р-А/2018 представителя лица в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе директора ООО «Славянский дом» «...» (доверенность от 12.10.2018 г.);*

*в отсутствие представителя надлежащим образом уведомленной о дате, времени и месте рассмотрения дела № 298 Р-А/2018 прокуратуры Хостинского района г. Сочи,*

### **УСТАНОВИЛ:**

Прокуратурой Хостинского района г. Сочи в период с 10.09.2018 г. по 26.09.2018 г. проведена проверка соблюдения законодательства о рекламе в деятельности ООО «Славянский дом».

Согласно информации администрации г. Сочи земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304010:52 (ул. Октября) имеет вид разрешенного использования – лечебно-оздоровительный центр, туристический офис-центр, специализированный жилищный фонд (общежитие), расположен в территориальной зоне «РК» - зона лечебно-оздоровительных учреждений.

Администрацией г. Сочи по заявлению ООО «Славянский Дом» на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304010:52 по улице Октября в Хостинском районе г. Сочи выдано разрешение № RU-23-309-7738-2018 от 13.06.2018 г. на строительство четырнадцатизэтажного объекта (туристический офис-центр, общежитие квартирного типа). Земельный участок принадлежит на праве собственности МО г. Сочи и предоставлен в аренду ООО «Славянский дом».

По сведениям департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ч.2 ст.3, ст.20, ст.21 Федерального

закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее ФЗ № 214), по рассматриваемому объекту не выдавалось.

ООО «Славянский дом» в период с июля по сентябрь 2018 г. был размещен баннер на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304010:52 (г. Сочи, ул. Октября) с информацией содержания: «Хоста Ривер Парк туристический офис-центр, общежитие квартирного типа по ул. Октября Хостинского района г. Сочи. Застройщик: ООО

*«Славянский дом» Генеральный подрядчик: ООО «НГС», планировка типового этажа, проектные характеристики... разрешение на строительство № RU-23-309-7738-2018 от 13 июня 2018, отдел продаж: 8(918)612-10-10».*

По мнению прокуратуры Хостинского района г. Сочи, информация вышеуказанного содержания, размещенная на баннере, установленном на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304010:52 (г. Сочи, ул. Октября), является рекламой и при ее размещении ООО «Славянский дом» нарушены требования ч.8 ст.28 Федерального закона «О рекламе».

Согласно ч.8 ст. 28 Федерального закона «О рекламе» реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не допускается до выдачи в установленном [порядке](#) разрешения на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, государственной регистрации права собственности или права аренды, субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, получения заключения уполномоченного на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", если получение такого заключения предусмотрено указанным Федеральным законом.

По вышеуказанному факту прокурором Хостинского района г. Сочи, старшим советником юстиции «...» в отношении директора ООО «Славянский дом» «...» было вынесено постановление о возбуждении дела об административном правонарушении от 26.09.2018 г. Материалы переданы по подведомственности в Краснодарское УФАС России (вх.№ 10654 от 01.10.2018 г.).

Определением о назначении времени и места рассмотрения дела об административном правонарушении № 299 Р-А/2018 Краснодарским УФАС России у ООО «Славянский дом» были запрошены письменные объяснения и документы.

Из письменных объяснений директора ООО «Славянский дом» «...» следует, что директор не согласен с требованиями прокуратуры, признаки нарушения законодательства о рекламе в действиях директора отсутствуют.

Рассмотрев административные материалы, представленные прокуратурой Хостинского района г.Сочи, объяснения и документы, представленные ООО «Славянский дом», Краснодарским УФАС России установлено следующее.

В соответствии с п.1 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.

В соответствии с п.2 ст.3 Федерального закона «О рекламе» 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.

Реклама размещается на рекламных конструкциях, под которыми согласно ч.1 ст.19 Федерального закона «О рекламе» понимаются щиты, стенды, строительные сетки, перетяжки, электронные табло, воздушных шары, аэростаты и иные технические средства стабильного территориального размещения, монтируемые и располагаемые на внешних стенах, крышах и иных конструктивных элементах зданий, строений, сооружений или вне их, а также остановочных пунктов движения общественного транспорта.

Согласно пункту 18 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.12.1998 N 37 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением законодательства о рекламе", сведения, распространение которых по форме и содержанию является для юридического лица

обязательным на основании закона или обычая делового оборота, не относятся к рекламной информации независимо от манеры их исполнения на соответствующей вывеске, в том числе с использованием товарного знака.

В соответствии с [пунктом 1](#) постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 58 от 08.10.2012 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами Федерального закона "О рекламе" информация, обязательная к размещению в силу закона или размещенная в силу обычая делового оборота, также не является рекламой.

Приказом Министерства регионального развития РФ от 27.12.2010 № 781 (данный приказ утвержден в соответствии с Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений") утвержден Свод правил «Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004. (далее Свод Правил), согласно пункту 1 которого настоящий свод правил распространяется на строительство новых, реконструкцию и утилизацию существующих зданий и сооружений, на капитальный ремонт эксплуатируемых объектов капитального строительства.

В п.6.2 Свода Правил указано, как должна быть организована строительная площадка.

Согласно п. 6.2.8.1 Свода Правил при въезде на площадку следует установить информационные щиты с указанием наименования объекта, названия застройщика (технического заказчика) исполнителя работ (подрядчика, генподрядчика), фамилий, должностей и номеров телефонов ответственного производителя работ по объекту и представителя органа госстройнадзора (в случаях, когда надзор осуществляется) или местного самоуправления, курирующего строительство, сроков начала и окончания работ, схемы объекта. Наименование и номер телефона исполнителя работ наносят также на щитах инвентарных ограждений мест работ вне стройплощадки, мобильных зданиях и сооружениях, крупногабаритных элементах оснастки, кабельных барабанах и т.п.

Согласно п.38 ст. 1 Градостроительного кодекса элементы благоустройства - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений,

сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории.

Строительная площадка в границах земельного участка ограждена металлическими профилями, на ограждении установлен баннер с изображением объекта и со следующей информацией: *Хоста Ривер Парк туристический офис-центр, общежитие квартирного типа по ул. Октября Хостинского района г. Сочи. Застройщик: ООО «Славянский дом» Генеральный подрядчик: ООО «НГС», планировка типового этажа, проектные характеристики... разрешение на строительство № RU-23-309-7738-2018 от 13 июня 2018, отдел продаж: 8(918)612-10-10».* На территории строительной площадки земельного участка находится некапитальное строение с вывеской «Отдел инвестиций. Тел. 8 (918) 612-10-10».

Фактически на въезде на площадку установлен баннер – информационный щит с изображением фасада объекта, указанием наименования объекта, названия застройщика (заказчика), исполнителя работ (генподрядчика), фамилии ответственного производителя работ по объекту, планировки типового этажа, проектных характеристик объекта, схемы территории, разрешение на строительство. На вышеуказанном баннере- информационном щите отсутствует информация о конкретных помещениях объекта, предлагаемых к покупке с указанием их технических и иных характеристик и цены.

Таким образом, обязанность по установлению информационных щитов при въезде на строительную площадку установлена федеральным законодательством. Информационные щиты являются элементом благоустройства территории. Размещенный ООО «Славянский дом» на ограждении строительной площадки баннер является информационным щитом, содержащим информацию в объеме, определенном п. 6.2.8.1 Свода Правил, обеспечивающим права неограниченного круга лиц на получение информации при строительстве объекта.

Также согласно ч.1 ст.2 ФЗ № 214 застройщик - хозяйственное общество: которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч

квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда; которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным [законом](#) от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" (далее - Федеральный закон "О содействии развитию жилищного строительства"), [подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10](#) Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с настоящим Федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, **за исключением объектов производственного назначения**, на основании полученного разрешения на строительство.

Согласно п.2 ст.2 ФЗ № 214 объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме (п.6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47).

Согласно ст. 92 ЖК РФ жилые помещения в общежитиях относятся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда.

В соответствии со ст.94 ЖК РФ к общежитиям относятся

специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов, помещения, укомплектованные мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами и предназначенные для временного проживания граждан в период их работы.

В рассматриваемом случае, объект не отвечает понятиям «жилой дом» и «многоквартирный дом» в тех определениях, которые даны в законодательстве – ст.ст. 15,16 ЖК РФ, Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.

Помещения в объекте не предназначены для постоянного проживания в них людей, что следует из наименования этого объекта.

Туристический офис-центр – объект туристической индустрии, включающий в себя здание, часть здания, строения, сооружения, в которых расположены одно или несколько оборудованных жилых комнат/помещений, предназначенных для размещения и временного проживания туристов.

Общежития и гостиницы относятся к объектам гостиничного типа.

Из нормы п.1 ст.2 ФЗ № 214 следует, что объектом недвижимости для строительства которого привлекаются средства, не могут быть только объекты производственного назначения.

К объектом производственного назначения согласно абз.2 пп.23.1 п.3 ст.149 Налогового кодекса РФ относятся объекты, предназначенные для использования в производстве товаров (выполнении работ, оказании услуг) для извлечения прибыли.

Согласно Общероссийскому классификатору основных фондов здания гостиниц и общежитий гостиничного типа относятся к зданиям, кроме жилых.

С учетом указанного, объект «Туристический офис-центр, общежитие квартирного типа» относится к производственному, поскольку его деятельность связана с оказанием услуг населению, что соответствует требованиям ст. 209 Трудового кодекса РФ, абз.2 пп.23.1, п.3 ст.149 Налогового кодекса РФ и исключает применение к Обществу при строительстве объекта норм ФЗ № 214.

В рассматриваемой ситуации помещения туристического офиса центра и общежития квартирного типа по своему правовому статусу



и целевому назначению не предназначены для постоянного проживания людей и удовлетворения бытовых нужд, а предназначены для временного проживания.

В соответствии с ч.3 ст.1 ФЗ № 214 действие настоящего Федерального закона не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве. Указанные отношения регулируются Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации и [законодательством](#) Российской Федерации об инвестиционной деятельности.

Денежные средства для строительства объекта Общество привлекает от сторонних лиц по договорам инвестирования в строительство, заключаемым с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и Гражданским кодексом Российской Федерации с учетом Постановления пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем».

В качестве доказательства Обществом был представлен типовой образец инвестиционного договора.

Поскольку общество для строительства объекта привлекает денежные средства от юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на основании заключаемых с ними договоров инвестирования строительства, то в рассматриваемом случае действие ФЗ № 214 не распространяется на деятельность Общества по строительству, названная деятельность Общества регулируется нормами ЖК РФ, ГК РФ и Федеральным законом «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», которые не содержат обязанности размещать проектные декларации, не упоминают в своих нормах такое понятие как проектная декларация, не требует получения заключения департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ФЗ № 214.

Разрешенное использование находящегося в аренде у Общества земельного участка с кадастровым номером 23:49:0304010:52 не предусматривает строительства на нем многоквартирного дома жилого дома.

То обстоятельство, что объект, строительство которого осуществляет Общество, относится к многоквартирному жилому либо к иному объекту недвижимости, связанному непосредственно с понятием многоквартирного дома в соответствии с ФЗ № 214 прокуратурой Хостинского района г. Сочи не доказано, а также не представлено доказательств привлечения ООО «Славянский дом» денежных средств участников долевого строительства.

На основании вышеизложенного, информация «Хоста Ривер Парк туристический офис-центр, общежитие квартирного типа по ул. Октября Хостинского района г. Сочи. Застройщик: ООО «Славянский дом» Генеральный подрядчик: ООО «НГС», планировка типового этажа, проектные характеристики... разрешение на строительство № RU-23-309-7738-2018 от 13 июня 2018, отдел продаж: 8(918)612-10-10», распространенная на баннере, размещенном на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304010:52 (г. Сочи, ул. Октября) не противоречит требованиям ч.8 ст.28 Федерального закона «О рекламе» и в действиях директора ООО «Славянский дом» «...» отсутствуют признаки нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе.

В соответствии с п. 2 ч. 1 ст. 24.5 КоАП РФ производство по делу об административном правонарушении не может быть начато, а начатое подлежит прекращению при отсутствии состава административного правонарушения.

Руководствуясь ст. 23.48, п. 2 ч. 1 ст. 24.5, ст. 28.9 и ст. 29.9 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях,

### **ПОСТАНОВИЛ:**

Прекратить производство по делу об административном правонарушении № 298 Р-А/2018, возбужденного в отношении ООО «Славянский дом», в связи с отсутствием состава

административного правонарушения.

В соответствии с частью 3 статьи 30.1, частью 1 статьи 30.3 КоАП постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано вышестоящему должностному лицу либо в суд в течение 10 дней со дня вручения или получения копии постановления.

Согласно части 1 статьи 31.1 КоАП постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу после истечения срока, установленного для обжалования постановления по делу об административном правонарушении, если указанное постановление не было обжаловано или опротестовано.

Заместитель руководителя управления

«...»