

РЕШЕНИЕ

07.11.2008 г.Томск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Томской области по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе в составе:

председателя Комиссии: Шевченко В.И. – руководителя управления;

членов комиссии: Павлюка А.М. – ведущего специалиста - эксперта отдела контроля рекламы, недобросовестной конкуренции и адвокатирования;

Базаровой Н.В. – специалиста - эксперта отдела контроля рекламы, недобросовестной конкуренции и адвокатирования,

рассмотрев дело №02-11/34-08 по факту распространения 28.08.2008г. и 01.09.2008г. рекламы ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» в эфире канала «ТВ-2» в телепередаче «Час Пик», содержащей признаки нарушения ч.3 ст.5 Федерального закона от 13.03.2006г. № 38-ФЗ «О рекламе»,

в присутствии:

заявителя — сопредседателя Центра экологической и общественной безопасности г.Томска Г

лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе – ОАО Финансово-строительная компания «Газ Химстрой Инвест», представитель С

заинтересованного лица – ООО «ТРИА «Тройка», представитель О.

заинтересованного лица – ЗАО «Телерадиокомпания ТВ-2», представитель О

УСТАНОВИЛА:

В Томское УФАС России поступило заявление (вх. № 3663 от 03.09.2008г.) Центра экологической и общественной безопасности г.Томска.

В заявлении было указано, что Закрытым акционерным обществом «Телерадиокомпания ТВ-2» на канале «ТВ-2» в телепередаче «Час Пик» от 28.08.2008г. и 01.09.2008г. была распространена реклама ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» о продаже квартир в жилом доме по адресу пер.Осенний, д.2 в г.Томске, с нарушением законодательства Российской Федерации о рекламе.

В ходе проверки фактов, указанных в заявлении, было установлено, что ЗАО «Телерадиокомпания ТВ-2» распространяет рекламу ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» в виде рекламного видеоролика о реализации 1,2,3-х комнатных квартир в жилом доме по адресу пер.Осенний, д.2 в г.Томске.

Данный рекламный ролик сопровождается фразой «В готовом доме любой этаж, любая квартира — Ваша».

На заседании комиссии сопредседатель Центра экологической и общественной безопасности г.Томска Г пояснил, что в эфире канала «ТВ-2» в телепередаче «Час Пик» от 28.08.2008г. и 01.09.2008г. была размещена реклама ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» в виде рекламного ролика о продаже квартир в жилом доме по адресу пер.Осенний, д.2 в г.Томске, в котором отсутствовала часть существенной информации о рекламируемом товаре, об условиях его приобретения и отсутствовали сведения о месте и способах получения проектной декларации. Данные обстоятельства явились поводом для обращения в Управление ФАС по Томской области с соответствующим заявлением о нарушении действующего законодательства. Кроме того, предлагаются к продаже квартиры в жилом доме, который до настоящего времени не введён в эксплуатацию.

Представитель ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» С.. пояснила, данная реклама, распространялась с 11.08.2008г. по 19.09.2008г. на канале «ТВ-2» на основании договора на оказание рекламно-информационных услуг заключенного с ООО «ТРИА «Тройка».

ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» не рекламировало участие в долевом строительстве объекта недвижимости. Соответственно, данная реклама направлена не на привлечение денежных средств для строительства (создания) жилого дома по пер.Осенний, д.2 в г.Томске способом долевого участия.

Жилой дом по адресу г.Томск, пер.Осенний, д.2 был построен за счет кредитных средств, предоставленных Акционерным коммерческим Сберегательным банком Российской Федерации на основании договора №324 от 12.09.2007г. об открытии невозобновляемой кредитной линии.

Указанный дом завершён строительством на основании справки №342 от 09.09.2008г. главного инженера застройщика ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест». А также проведена техническая инвентаризация строительного объекта.

Администрацией г.Томска разрешение на ввод объекта по адресу г.Томск, пер.Осенний, д.2 в эксплуатацию не выдавалось.

Реализация готовых квартир в указанном жилом доме будет осуществляться на основании договоров купли-продажи. До настоящего времени ни одного договора купли-продажи не было заключено. А значит потребитель не ограничен в выборе квартиры по данному адресу.

Рекламная информация прямо указывает на то, что данные квартиры продаются в готовом доме. Кроме того, в видеоролике имеются кадры построенного жилого дома.

Жилой дом построен, а значит готов к реализации квартир и эксплуатации. В соответствии с ч.2 ст.455 ГК РФ - договор может быть заключен на куплю-продажу товара, имеющегося в наличии у продавца в момент заключения договора, а также товара, который будет создан или приобретен продавцом в будущем. А значит, ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» вправе заключать предварительные договоры купли-продажи готовых квартир.

Представитель ЗАО «Телерадиокомпания ТВ-2» и ООО «ТРИА «Тройка» О считает, что при распространении данного рекламного видеоролика были соблюдены все требования действующего законодательства о рекламе.

Заслушав лиц, участвующих при рассмотрении дела, изучив материалы дела, Комиссия находит установленным следующее.

Застройщик ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» осуществляет строительство жилого дома на основании договора аренды земельного участка ТО-21-16040 от 15.06.2006г. по адресу пер.Осенний, д.2 в г.Томске (свидетельство о государственной регистрации права серия <...> АБ 128586), заключенного с Администрацией г.Томска.

Застройщику ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» выдано разрешение №RU119-О/08 от «15» июня 2006г. на строительство 8-ми этажного жилого дома по указанному адресу.

Администрация г.Томска представила сведения (письмо от 06.11.2008 №3184), что объект строительства по адресу пер.Осенний, д.2 в г.Томске в настоящее время находится в стадии строительства, и разрешение на ввод данного объекта в эксплуатацию не выдавалось.

Заказчик ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» и исполнитель ООО «Томское рекламное-информационное агентство «Тройка» заключили договор №75рд от

01.08.2008г. на оказание рекламно-информационных услуг. По условиям указанного договора ООО «ТРИА «Тройка» оказывает услуги заказчику по производству и размещению рекламных и информационных видео- и аудиороликов в средствах массовой информации (СМИ).

В свою очередь, между ООО «ТРИА «Тройка» (заказчиком) и ЗАО «Телерадиокомпания ТВ-2» (исполнителем) заключен договор б/н от 01.01.2005г., в соответствии с которым, исполнитель оказывает заказчику услуги по размещению рекламно-информационных материалов в СМИ, представленных заказчиком для размещения, независимо от того, являются ли такие материалы материалами самого заказчика, либо иных лиц.

Представленные сведения и пояснения лиц, участвующих в деле подтверждают, что имело место распространение с 11.08.2008г. по 19.09.2008г. в эфире канала «ТВ-2» рекламного видеоролика ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» о реализации квартир в жилом доме по адресу пер.Осенний, д.2 в г.Томске.

В соответствии с п.1 ст.3 Федерального закона от 13.03.2006г. № 38-ФЗ «О рекламе» реклама – информация, распространенная в любой форме, любым способом и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование и поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке.

Реклама ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» жилого дома по адресу пер.Осенний, д.2 в г.Томске, распространяемая на канале «ТВ-2» направлена на привлечение внимания неопределенного круга лиц к объекту рекламирования — реализуемым квартирам в доме по указанному адресу.

При этом, в нарушении требований ч.7. ст.5 Федерального закона от 13.03.2006 №38-ФЗ «О рекламе», в рассматриваемой рекламе отсутствует часть существенной информации об условиях приобретения рекламируемого товара, а именно информация о том, что в настоящее время застройщик не заключает договоры купли-продажи квартир, а имеет лишь намерение заключить предварительный договор купли-продажи квартиры.

Заключить основной договор купли-продажи какой-либо квартиры в данном доме невозможно, т.к. объект строительства не принят в эксплуатацию и не поставлен на государственный учет построенного объекта капитального строительства, и в связи с этими обстоятельствами квартиры в указанном доме не могут быть предметом купли-продажи.

Предметом договора купли-продажи недвижимого имущества является земельный участок, здание, сооружение, квартира. По договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность

покупателя квартиру или иной объект. Договор продажи квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Исходя из положений статьи 164 ГК РФ предварительный договор не является сделкой с недвижимостью.

Предметом предварительного договора является обязательство сторон по поводу заключения договора в будущем, а не обязательства в отношении недвижимого имущества.

Соответственно, в случае намерений застройщика заключать с потенциальными покупателями предварительные договоры купли-продажи объекта недвижимости (квартиры или иного объекта), объектом рекламирования в рекламе ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» могут быть предварительные договоры (обязательства заключить в будущем основной договор купли-продажи квартиры), а не квартиры.

Ни какой информации о том, что застройщик предлагает заключение предварительных договоров купли-продажи квартир в рекламе ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» не содержится.

Отсутствие такой информации в рекламном объявлении искажает смысл информации об объекте рекламирования и может ввести в заблуждение потребителей рекламы.

Помимо того, в нарушении требований п.2 ч.3 ст.5 Федерального закона от 13.03.2006 №38-ФЗ «О рекламе» рассматриваемая реклама является недостоверной в части рекламной информации «В готовом доме любой этаж любая квартира - Ваша».

Фраза «В готовом доме любая квартира - Ваша» не соответствует действительности, а именно, жилой дом по пер.Осенний, д.2 не готов к проживанию и эксплуатации, т.к. Администрация г.Томска разрешение на ввод данного объекта в эксплуатацию застройщику не выдавала.

Согласно ст.55 Градостроительного кодекса РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации, а также, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства.

Согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

А также, в соответствии с положениями ч.2 ст.558 ГК РФ договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (ст. 223 ГК РФ).

В настоящее время ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» не имеет зарегистрированных прав на рекламируемые квартиры, а значит данные квартиры не могут быть предметом купли-продажи и не могут быть отчуждены в пользу приобретателей.

Соответственно, рекламная информация о том, что дом готов и любая квартира - Ваша является недостоверной.

Такая информация в рекламном объявлении вводит в заблуждение потребителей рекламы.

В рассматриваемом случае рекламодателем приведенной выше рекламы является ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» - лицо, определившие объект рекламирования и содержание рекламы.

Рекламопроизводителем является ООО «ТРИА «Тройка» - лицо, которое изготовило данный рекламный видеоролик.

Рекламораспространителем является ЗАО «Телерадиокомпания ТВ-2» - лицо, осуществившее распространение рассматриваемой рекламы ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» в эфире канала «ТВ-2».

Данные выводы подтверждаются также актом сверки взаимных расчетов по состоянию на 30.09.2008 между ЗАО «Телерадиокомпания ТВ-2» и ООО «ТРИА «Тройка», и подписанными актами №080432 от 04.08.2008, №080466 от 04.08.2008, №080501 от 05.08.2008, №080502 от 05.08.2008, №081309 от 13.08.2008 и №082501 от 25.08.2008 между ООО «ТРИА «Тройка» и ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» о приемке выполненных работ (услуг) по изготовлению и распространению рекламы ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» в эфире.

В соответствии с требованиями ч.7 ст.5 Федерального закона от 13.03.2006г.

№38-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.

Согласно п.2 ч.3 ст.5 Федерального закона от 13.03.2006г. №38-ФЗ «О рекламе» недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о любых характеристиках товара.

С учетом изложенного Комиссия Управления ФАС по Томской области пришла к выводу, что рассматриваемая реклама ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест», распространённая ЗАО «Телерадиокомпания ТВ-2» на канале «ТВ-2» в телепередаче «Час Пик», противоречит требованиям п.2 ч.3 ст.5 и ч.7 ст.5 Федерального закона от 13.03.2006 №38-ФЗ «О рекламе».

Согласно п.4 ст.3 Федерального закона «О рекламе» реклама, не соответствующая требованиям законодательства, является ненадлежащей.

В соответствии с ч.6 ст.38 Федерального закона «О рекламе» ответственность за нарушение п.2 ч.3 ст.5 и ч.7 ст.5 указанного Закона несёт рекламодатель - ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест».

В соответствии с ч.7 ст.38 Федерального закона «О рекламе» ответственность за нарушение требований п.2 ч.3 ст.5 и ч.7 ст.5 указанного Закона рекламораспространитель ЗАО «Телерадиокомпания ТВ-2» не несёт.

В соответствии с ч.8 ст.38 Федерального закона «О рекламе» рекламопроизводитель несёт ответственность за нарушение требований, указанных в частях 6 и 7 статьи 38 указанного Закона, в случае, если будет доказано, что нарушение произошло по его вине.

Нарушений законодательства Российской Федерации о рекламе в действиях рекламопроизводителя ООО «ТРИА «Тройка» не установлено.

Руководствуясь ст. 33, ст. 36 Федерального закона «О рекламе», пунктами 37-43 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе (утв. Постановлением Правительства РФ от 17 августа 2006г №508) , Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать ненадлежащей рекламу ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» распространённую 28.08.2008г. и 01.09.2008г. рекламодателем ЗАО «Телерадиокомпания ТВ-2» на канале «ТВ-2», поскольку в ней нарушены требования п.2 ч.3 ст.5 и ч.7 ст.5 Федерального закона от 13.03.2006 №38-ФЗ «О рекламе».

2. Не выдавать ОАО ФСК «Газ Химстрой Инвест» предписание о прекращении нарушения законодательства о рекламе, в связи с прекращением 19.09.2008г. распространения данной рекламы.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Томского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение изготовлено в полном объеме «24» ноября 2008 года.

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

Председатель Комиссии

В.И. Шевченко

Члены Комиссии

А.М. Павлюк

Н.В. Базарова