

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

**о возбуждении дела № 08-04-15/16**

**по признакам нарушения**

**законодательства Российской Федерации о рекламе**

04 августа 2015 года

г. Мурманск

Временно исполняющая обязанность руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области Попова Ирина Николаевна, ознакомившись с материалами дела, свидетельствующими о признаках нарушения Федерального Закона «О рекламе» от 13.03.2006 № 38-ФЗ (Далее - Закон о рекламе),

### **УСТАНОВИЛА:**

Управление Федеральной антимонопольной службы по Мурманской области в ходе мониторинга печатной продукции г. Мурманска выявила в газете «Вечерний Мурманск» от 23.01.2015 № 9(5642) на странице 24 рекламу: «Твердость современный дом. Готовые и строящиеся квартиры и таунхаусы от застройщика (наилучшие рекомендации во всех службах города) г. Ярославль Заволжский район, Красноперекопский район, 5 минут от центра города; индивидуальное газовое отопление; возможность перепланировки на этапе строительства; многообразие планировок квартир; отличная экология малая этажность, индивидуальное газовое отопление. Готовы разговаривать по ценам! ООО «Твердость» т.4852429542, 4852662977. [www.tverdost76.ru](http://www.tverdost76.ru)», с признаками нарушения частей 6,7,8 статьи 28 и части 7 статьи 5 Федерального Закона «О рекламе» от 13.03.2006 № 38-ФЗ (Далее - Закон о рекламе).

Под рекламой признается 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 (статья 3 Закона о рекламе).

В соответствии со статьей 5 данного Закона реклама должна быть добросовестной и достоверной. Недобросовестная и недостоверная реклама не допускаются.

Согласно пункту 4 статьи 3 Закона ненадлежащей рекламой признается реклама, не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации

Размещённая ООО «Твердость» информация является рекламой, так как предназначена для неопределенного круга лиц - размещена в средствах массовой информации и круг лиц не может быть заранее определен в качестве получателя рекламной информации и конкретной стороны правоотношения, возникающего по поводу реализации объекта рекламирования - квартир, которые

еще не построены на момент публикации рекламы; направлена на привлечение внимания к строительству многоквартирных жилых домов в Заволжском и Краснопереконском районах г. Ярославля, призвана формировать и поддерживать интерес к ООО "Твердость", способствует строительству квартир в указанных многоквартирных жилых домах и их реализации.

По запросу антимонопольного органа представлены заявка ООО «Твердость» на размещение рекламы в газете «Вечерний Мурманск», согласованный макет рекламы, договор на размещение рекламы, акт выполненных работ по размещению рекламы, копии разрешений на строительство многоквартирных домов, учредительные документы ООО «Твердость», МАУ «Редакция газеты «Вечерний Мурманск» и ЖСК «Фабрика».

Согласно представленным материалам по агентскому договору б/н от 14.01.2013 жилищно-строительный кооператив «Фабрика» (принципал) поручил обществу с ограниченной ответственностью «Твердость» (агент) выступать в качестве рекламного агента и оказывать маркетинговые услуги принципалу.

ООО «Твердость» заключило договор №7 ВТ от 19.01.2015г с муниципальным автономным учреждением «Редакция газеты «Вечерний Мурманск» на размещение рекламы.

Согласованный макет рекламы, предоставленный ООО «Твердость» соответствует рекламе размещенной в газете «Вечерний Мурманск» от 23.01.2015 № 9(5642) на странице 24 рекламу: «Твердость современный дом. Готовые и строящиеся квартиры и таунхаусы от застройщика (наилучшие рекомендации во всех службах города) г. Ярославль Заволжский район, Краснопереконский район, 5 минут от центра города; индивидуальное газовое отопление; возможность перепланировки на этапе строительства; многообразие планировок квартир; отличная экология малая этажность, индивидуальное газовое отопление. Готовы разговаривать по ценам! ООО «Твердость» т.4852429542, 4852662977. [www.tverdost76.ru](http://www.tverdost76.ru)». Также в указанной рекламе приведены визуальные образы строящихся домов.

ООО «Твердость», размещая на страницах газеты «Вечерний Мурманск» рекламу: «Твердость современный дом. Готовые и строящиеся квартиры и таунхаусы от застройщика», стремилось привлечь денежные средства, в том числе и физических лиц, для строительства многоквартирных домов, указанных в рекламе, так как на момент публикации рекламы срок сдачи домов не наступил, о чем и сообщалось на сайте [www.tverdost76.ru](http://www.tverdost76.ru)», указанном в рекламе.

Частями 6 - 12 статьи 28 Закона о рекламе устанавливаются требования к рекламе, связанной с привлечением денежных средств для строительства жилья или приобретения жилых помещений.

Часть 6 статьи 28 Закона о рекламе запрещает рекламу, связанную с привлечением денежных средств физических лиц для строительства жилья.

Вместе с тем часть 6 комментируемой статьи указывает три исключения из общего запрета, допуская распространять рекламу, если это:

1) реклама, связанная с привлечением денежных средств на основании договора участия в долевом строительстве;

2) реклама жилищных и жилищно-строительных кооперативов;

3) реклама, связанная с привлечением и использованием жилищными накопительными кооперативами денежных средств физических лиц на приобретение жилых помещений.

Перечень указанных исключений является закрытым и не подлежит расширительному толкованию. В разрешенных законом случаях размещение рекламы, связанной с привлечением денежных средств для строительства жилья, возможно только при соблюдении требований, предусмотренных частями 7 - 12 комментируемой статьи.

Таким образом, распространение рекламы, связанной с привлечением денежных средств физических лиц для строительства жилья, которое не является объектом долевого строительства, не допускается.

Содержание рекламы ООО «Твердость» не дает потребителю четкого понимания условий приобретения квартир в многоквартирных домах, т.к. из рекламы не следует, что привлечение средств для строительства жилья происходит на основании договора участия в долевом строительстве, либо вступлении в жилищные и жилищно-строительные кооперативы с привлечением и использованием жилищными накопительными кооперативами денежных средств физических лиц на приобретение жилых помещений, в этой связи усматривается нарушение требований ч. 6 ст. 28 Закона N 38-ФЗ.

Согласно части 7 статьи 28 Закона о рекламе реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, должна содержать сведения о месте и способах получения проектной декларации, предусмотренной Федеральным законом.

Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" застройщику предоставлено право не публиковать проектную декларацию, если привлечение денежных средств участников осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы. В этом случае застройщик должен представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

В силу части 8 статьи 28 Закона о рекламе, реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, не допускается:

- до выдачи в установленном порядке разрешения на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

- до опубликования в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет) проектной декларации;

- до государственной регистрации права собственности или права аренды на

земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства.

Следовательно, распространение рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, возможно только при соблюдении одновременно всех условий, указанных в части 8 статьи 28 Закона о рекламе.

Проектная декларация - это документ, необходимый для получения разрешения на строительство и содержащий информацию о застройщике и о проекте строительства. Застройщик обязан вносить в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства (в течение трех рабочих дней) и финансовом результате текущего года и размере кредиторской задолженности (ежеквартально).

На сайте, указанном в рекламе, отсутствует проектная декларация строящихся многоквартирных домов в Заволжском и Красноперекопском районах г. Ярославля, о чем свидетельствует акт осмотра сайта и скриншот сайта.

Реклама ООО «Твердость» не информирует потребителей о месте и способе получения информации о проектных декларациях, тем самым не соблюдается требования ч.7 и ч.8 ст.28 Закона о Рекламе.

Требование об опубликовании проектной декларации и информировании о месте и способах ее получения является для законодательства о рекламе стандартным способом раскрытия существенной для потребителей информации.

Из представленных разрешений на строительство: № RU76301000-080-2014 от 05.03.2014г.; № RU76301000-030-2014 от 29.01.2014г.; № RU76301000-085-2014 от 26.02.2015г.;

и разрешения на ввод в эксплуатацию объекта: № RU76301000-191-2014 от 30.12.2014, № RU76301000-192-2014 от 30.12.2014, следует, что застройщиком многоквартирных домов по адресу г. Ярославль, Тверицкая наб., д.70 является жилищно-строительный кооператив «Фабрика».

Лишь одно из представленных разрешений на строительство № RU76301000-550-2014 от 30.12.2014 по адресу г. Ярославль, ул. Ростовская, д 16 принадлежит застройщику ООО «Твердость».

Таким образом, застройщиком, предлагаемых в рекламе квартир является Жилищно-строительный кооператив «Фабрика».

Однако, в рекламе содержится наименование лица, ООО «Твердость», которое согласно представленным документам не имеет отношения к большинству строящихся домов, указанных в рекламе, и при этом отсутствует информация о том, что оформление квартир осуществляется через приобретения пая в виде квартиры в Жилищно-строительном кооперативе «Фабрика».

Ни в рекламе, ни на сайте, указанном в рекламе, информация о застройщике ЖСК «Фабрика» отсутствует, как отсутствует информация об условиях вступления в кооператив, размере вступительных и паевых взносов и полных условиях приобретения квартиры.

Статья 110 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает, что жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме.

Согласно статье 124 Жилищного кодекса Российской Федерации гражданину или юридическому лицу, принятым в члены жилищного кооператива, на основании решения общего собрания членов жилищного кооператива (конференции) предоставляется жилое помещение в домах жилищного кооператива в соответствии с размером внесенного паевого взноса.

Квартира в многоквартирном доме становится объектом гражданского оборота после окончательной постройки и приемки дома государственной комиссией. Для членов кооператива, внесших паевой взнос, основанием владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения жилым помещением является членство в жилищном кооперативе, поэтому с членом жилищного или жилищно-строительного кооператива договор купли-продажи квартиры не заключается.

Само по себе приобретение пая в кооперативе не аналогично сделке по купле-продаже жилого помещения, следовательно, рекламная информация о продаже жилищным или жилищно-строительным кооперативом конкретных квартир в строящемся доме членам кооператива будет недостоверной. С точки зрения приведения такой рекламы в соответствие с требованиями Федерального закона "О рекламе" в рекламе жилищных или жилищно-строительных кооперативов следует приводить сведения о соответствующем паевом взносе.

В соответствии с частью 7 статьи 5 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.

Из рекламы не следует, что застройщиком является жилищно-строительный кооператив, поэтому предложение «строящиеся квартиры и таунхаусы от застройщика» с использованием логотипа, адреса и телефонов ООО «Твердость» создает впечатление у потребителя рекламы о том, что застройщиком многоквартирных домов в Заволжском и Краснопереконском районе г. Ярославля является ООО «Твердость».

Отсутствие в рекламе существенной части информации о застройщике, а также условий приобретения квартиры в строящемся многоквартирном доме, приводит к искажению рекламы и способствует введению в заблуждение потребителей о застройщике, стоимости, порядке оплаты и других условиях приобретения квартиры.

Таким образом, в рекламе усматриваются признаки нарушения частей 6, 7, 8 статьи 28 и части 7 статьи 5 Закона о рекламе.

В соответствии с пунктом 6 и 7 статьи 38 Закона о рекламе ответственность за нарушение части 7 статьи 5 и части 6, 7, 8 статьи 28 Закона возложена на рекламодателя, за нарушение части 7 и 8 статьи 28 Закона возложена на

рекламораспространителя.

Рекламодателем является общество с ограниченной ответственностью «Твердость» (ИНН 7604038634, ОГРН 1037600400936, г. Ярославль, ул. Карабулина, 33/72, оф.705).

Рекламораспространителем является муниципальное автономное учреждение «Редакция газеты «Вечерний Мурманск» (ИНН 5190003528, КПП 519001001, 183032, г. Мурманск, Кольский проспект, 9).

На основании пункта 2 части 1 статьи 33, частей 1, 2 статьи 36 Федерального Закона «О рекламе» и в соответствии с пунктами 20, 21 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе,

### **ОПРЕДЕЛИЛ:**

Возбудить производство по делу № 08-04-15/16 по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе.

Признать участвующими в деле лиц, в действиях которых содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе общество с ограниченной ответственностью «Твердость» (ИНН 7604038634, ОГРН 1037600400936, г. Ярославль, ул. Карабулина, 33/72, оф.705) и муниципальное автономное учреждение «Редакция газеты «Вечерний Мурманск» (ИНН 5190003528, КПП 519001001, 183032, г. Мурманск, Кольский проспект, 9), а также заинтересованное в распространении рекламы лицо – жилищно-строительный кооператив «Фабрика» (ИНН 7603045815, ОГРН 1107603000922, г. Ярославль, Тверицкая наб., д.70).

Назначить дело к рассмотрению на 03 сентября 2015 года в 14.30, по адресу: г. Мурманск, ул. Книповича, д.9а, кабинет заместителя руководителя управления Поповой И.Н.

В порядке подготовки дела представить к 21.08.2015 в антимонопольный орган:

МАУ «Редакции газеты «Вечерний Мурманск» мотивированные письменные объяснения по признакам нарушения рекламного законодательства.

ООО «Твердость»

-копию акта выполненных работ по договору № 7 ВТ от 19.01.2015г;

-реестр договоров участия в долевом строительстве(при наличии);

- копию разрешения на ввод в эксплуатацию дома по адресу г. Ярославль, ул. Ростовская, д.16(при наличии);

-иные, имеющиеся документы, способствующие всестороннему рассмотрению дела;

-мотивированные письменные объяснения по признакам нарушения рекламного законодательства.

Жилищно-строительному кооперативу «Фабрика»

- имеющиеся документы, способствующие всестороннему рассмотрению дела;
- письменные пояснения по существу дела.

Явка лиц (законных представителей), в действиях которых содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе (с подлинными доверенностями на участие в рассмотрении данного дела), обязательна.