Решение Комиссии Тверского УФАС России по делу № 06-6/1-10-2010 о нарушении ООО «ВСК «Партнерство» части 7 статьи 5 и части 6 статьи 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38 – ФЗ «О рекламе».

13 июля 2010 г. г. Тверь

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе (далее – Тверское УФАС России, Комиссия) в составе:
председатель Комиссии – Демина И.С., руководитель управления,
члены Комиссии:
- Посохова Л.В., заместитель руководителя;
- Фомин В.М., заместитель руководителя – начальник отдела контроля размещения государственного заказа;
- Желева И.В., специалист-эксперт отдела контроля размещения государственного заказа,
рассмотрев дело № 06-6/1-10-2010 по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе по факту размещения ООО «Военно-строительная компания «Партнерство» в газете «Из рук в руки» от 10.03.2010 № 25 (2780) рекламы жилого комплекса «Суворов»,
в присутствии представителей:
- Контрольно-аналитического комитета Тверской области: <……> (доверенность от 13.07.2010 № 22),
- ООО «Военно – строительная компания «Партнерство» (далее – Общество): <……> (доверенность от 21.05.2010 № 3),

УСТАНОВИЛ:

Поводом для возбуждения настоящего дела послужила информация контрольно - аналитического комитета Тверской области (далее - Комитет) о распространении в газете «Из рук в руки» (ООО «Луч+Р»; 170100, г. Тверь, бул. Радищева, д. 41/30) от 10.03.2010 № 25 (№ 2780) рекламы жилого комплекса «Суворов» с нарушением требований Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон).
В газете «Из рук в руки» от 10.03.2010 № 25 (№ 2780), на стр. 5, размещена информация следующего содержания: «СУВОРОВ жилой комплекс Жилой 4-этажный дом с торгово-офисными помещениями на 1-м этаже и подземной автостоянкой. Адрес: Краснофлотская наб., 1/1. На берегу р. Волги, 1-я линия, между дворцом спорта «Юбилейный» и спортплощадкой суворовского военного училища. 1-я очередь строительства. С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте: www.vskpartnerstvo.ru Служба продаж: ул. Дм. Донского, 35а, оф. 204 Тел.: 47-67-83, 42-38-83 www.vskpartnerstvo.ru Лицензия № ГС-1-69-02-27-0-69010875-69-002685-1 от 7 августа 2006».
Согласно размещенной на сайте www.vskpartnerstvo.ru проектной декларации застройщиком указано Общество и отражена цель проекта строительства - реализация данного проекта позволит удовлетворить потребности населения в приобретении жилья повышенной комфортности вблизи р. Волга, а также офисных помещений, расположенных на первом этаже дома и встроенных автостоянок в подвальном этаже дома и предполагаемый срок ввода Объекта в эксплуатацию – сентябрь 2011 года.

Таким образом, составной частью рекламы, кроме непосредственно информации, размещенной в газете «Из рук в руки» от 10.03.2010 № 25 (№ 2780), является информация, размещенная в проектной декларации, указание на которую содержится в тексте рекламы, и на нее в полной мере распространяются требования, установленные Законом.
В соответствии с пунктами 1 – 2 статьи 3 Закона в целях данного Закона используются следующие основные понятия: 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; 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, указанная выше информация полностью подпадает под определение рекламы – распространена в средствах массовой информации, адресована неопределенному кругу лиц и направлена на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование интереса к нему; объектом рекламирования является объект незавершенного строительства, в том числе жилье. Данная реклама размещается в печатном средстве массовой информации, специализирующемся на размещении рекламы, в разделе (рубрике), посвященном продаже жилья (недвижимости).

Разрешение на строительство от 08.09.09 № 69-51/09 Инспекцией архстройконтроля Администрации города Твери на строительство объекта капитального строительства: жилой дом с нежилыми помещениями и подземной автостоянкой (1-я очередь строительства) по адресу: г. Тверь, Краснофлотская наб., 1, корпус 1 Центрального района, выдано Тверской Квартирно-эксплуатационной части Московского военного округа Министерства обороны Российской Федерации (далее – Тверская КЭЧ). Согласно свидетельствам о государственной регистрации права №№ 69 АБ 397052, 69 АБ 397053, 69 АБ 397054 от 29.04.2009 Тверской КЭЧ в постоянное (бессрочное) пользование переданы земельные участки, находящихся у жилого дома по адресу: г. Тверь, Краснофлотская наб., д. 4, кадастровые (или условные) номера которых 69:40:0400003:12, 69:40:0400003:11 и 69:40:0400003:10 соответственно.
20.03.2007 между Тверской КЭЧ и ООО «Военно-строительная компания «Партнерство» заключен контракт № 1-ИН на реализацию инвестиционного проекта по строительству жилого дома на земельном участке, являющемся собственностью Российской Федерации, находящемся в пользовании Министерства обороны Российской Федерации, расположенном по адресу: г. Тверь, набережная Краснофлотская, согласно которому Общество является инвестором проекта. Согласно пункту 2.3 в рамках реализации Инвестиционного проекта Инвестор обязуется за счет собственных, заемных и (или) привлеченных финансовых средств осуществить финансирование 100% общей жилой и общей нежилой площади Объекта (общая площадь Объекта не более 21 400 кв. метров). Согласно пункту 4.3 Контракта Инвестор и привлеченные им Соинвесторы после завершения строительства получают в собственность 84,67% от общей площади квартир.
Вышеуказанное свидетельствует о том, что застройщиком объекта является

Тверская КЭЧ, а не Общество и факт наличия контракта на реализацию инвестиционного проекта по строительству Объекта не повлек изменения статуса и наименования застройщика. Таким образом, информация о застройщике Объекта, содержащаяся в проектной декларации, ссылка на которую содержится в рекламе, не соответствует действительности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты» (далее – Закон о долевом строительстве) застройщик - юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом о долевом строительстве 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.

В соответствии с частью 2 статьи 3 Закона о долевом строительстве право на привлечение денежных средств граждан для строительства (создания) многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, имеют отвечающие требованиям Закона о долевом строительстве застройщики на основании договора участия в долевом строительстве.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 19 Закона о долевом строительстве проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства. Проектная декларация опубликовывается застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет») не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в указанный в части 1 статьи 23 Закона о долевом строительстве контролирующий орган.

В соответствии с пунктом 16 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (Федеральный закон № 190-ФЗ от 29.12.2004) застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Анализ вышеуказанных правовых норм свидетельствует о том, что сведения о застройщике являются существенными и юридически значимыми для потенциальных потребителей рекламы, поскольку в зависимости от того с кем заключен договор - с застройщиком или с лицом, имеющим иной правовой статус – могут наступить различные правовые последствия.

Содержащаяся в проектной декларации информация о застройщике не соответствует действительности, поскольку Общество не является застройщиком в том определении, которое дается данному понятию Законом о долевом строительстве. Кроме того, проектная декларация на объект не представлялась в контрольно-аналитический комитет Тверской области, который является контролирующим органом, указанным в части 1 статьи 23 Закона о долевом участии, и не была зарегистрирована.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Закона реклама должна быть добросовестной и достоверной. Недобросовестная реклама и недостоверная реклама не допускаются. В соответствии с частью 3 статьи 5, частью 3 статьи 2 Закона недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения об изготовителе, продавце рекламируемого товара или лице, выполняющем рекламируемые работы или оказывающем рекламируемые услуги (пункт 20 части 3 статьи 5 Закона), а также о любых условиях приобретения товара, работы, услуги (пункт 4 части 3 статьи 5 Закона).
Реклама, содержащаяся в газете «Из рук в руки» от 10.03.2010 № 25 (№ 2780) на стр. 5, содержала недостоверную информацию о застройщике, вследствие чего является недостоверной.

В соответствии с частью 6 статьи 28 Закона не допускается реклама, связанная с привлечением денежных средств физических лиц для строительства жилья, за исключением рекламы, связанной с привлечением денежных средств на основании договора участия в долевом строительстве, рекламы жилищных и жилищно-строительных кооперативов, рекламы, связанной с привлечением и использованием жилищными накопительными кооперативами денежных средств физических лиц на приобретение жилых помещений.
Общество письмом от 07.07.2010 № 9 и устно на заседании Комиссии пояснило о том, что намеревалось привлечь денежные средства не только юридических, но и физических лиц, причем денежные средства физических лиц привлекались бы не как участников долевого строительства, а как «соинвесторов».
При таких обстоятельствах реклама, размещенная в газете «Из рук в руки» от 10.03.2010 № 25 (№ 2780) на стр. 5, противоречит части 6 статьи 28 Закона и недопустима.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Закона реклама должна быть добросовестной и достоверной. Недобросовестная реклама и недостоверная реклама не допускаются.
В соответствии с частью 6 статьи 28 Закона, которая корреспондирует с частью 7 статьи 5 Закона, 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.
Действующим гражданским законодательством наличие проектной декларации предусмотрено только в законодательстве, регулирующим вопросы участия физических лиц в долевом строительстве.
Вышеуказанная реклама, поскольку в ней имеется ссылка на проектную декларацию, что может ввести потребителя рекламы в заблуждении в отношении объекта строительства (является ли он объектом долевого строительства или нет), а также в связи с тем, что в ней отсутствует информация об условиях приобретения товара (на основании договора долевого участия, купли-продажи, переуступки прав требования или иное), и такая информация является существенной, нарушает требования части 7 статьи 5 Закона.

В соответствии с частью 6 статьи 38 Закона за нарушение требований, установленных частью 7 статьи 5, частью 6 статьи 28 Закона ответственность несет рекламодатель.
Согласно представленным ООО «Луч+Р» документам: письмо от 27.05.2010 № 32Ю-18, бланк – заявка на размещение рекламы, акт от 10.03.2010 № 2264,

рекламодателем является ООО «Военно-строительная компания «Партнерство». Вместе с тем, Комиссия Тверского УФАС России при размещении вышеуказанной рекламы не усмотрела нарушения требований части 8 статьи 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38 – ФЗ «О рекламе».

Руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 33, частью 1 статьи 36 Федерального закона от 13.03.2006 № 38 – ФЗ «О рекламе» и в соответствии с пунктами 37 - 42 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17.08.2006 № 508, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать рекламу жилого комплекса «Суворов», размещенную ООО «Военно-строительная компания «Партнерство» в газете «Из рук в руки» от 10.03.2010 № 25 (№ 2780) ненадлежащей; ООО «ВСК «Партнерство» - нарушившим требования части 7 статьи 5 и части 6 статьи 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38 – ФЗ «О рекламе».
2. Предписание ООО «ВСК «Партнерство» не выдавать, поскольку данная реклама в настоящее время не распространяется;
3. Передать материалы дела № 06-6/1-10-2010 уполномоченному должностному лицу Тверского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение изготовлено в полном объеме 27 июля 2010 года.

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

Председатель Комиссии И.С. Демина

Члены Комиссии
Л.В. Посохова
В.М. Фомин
И.В. Желева