

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

### О ПРЕКРАЩЕНИИ ПРОИЗВОДСТВА ПО ДЕЛУ 362Р/2018

12 февраля 2019 г.

г. Краснодар

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Краснодарскому краю по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе (далее – Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии – «...» – заместитель руководителя, начальник отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции.

Члены Комиссии:

«...» - главный специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции;

«...» – ведущий специалист-эксперт отдела контроля рекламы и недобросовестной конкуренции,

рассмотрев дело № 362 Р/2018, возбужденное по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе при распространении информации о продаже квартир ЖК «Хоста Ривер Парк», размещенной посредством видеороликов в сети Интернет на сайтах <https://www.youtube.com/watch?v=urfDoSTsHOo>; <https://usclip.net/video/pjEveMGoJVs/> анонсно-нового-жк-в-хосте, и при распространении информации о продаже квартир в новостройках «Хоста Ривер Парк» в сети Интернет на сайте: <https://где-поблизости.рф/?id=98665445625> с признаками нарушения требований п.2 ч.3 ст.5, ч.8 ст.28 Федерального закона от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе»,

*в отсутствие надлежащим образом уведомленного о дате, времени и месте рассмотрения дела № 362 Р/2018 представителя лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе – ООО «Славянский дом»,*

### УСТАНОВИЛА:

При осуществлении государственного надзора за соблюдением законодательства Российской Федерации о рекламе и в связи с рассмотрением заявления Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края (вх.№ эл./п. 9648 от 03.10.2018; вх.№ 10958 от 09.10.2018 г.) о признаках нарушения законодательства о рекламе при распространении информации о продаже квартир ЖК «Хоста Ривер Парк», размещенной посредством видеороликов в сети Интернет на сайтах <https://www.youtube.com/watch?v=urfDoSTsHOo>; <https://usclip.net/video/pjEveMGoJVs/> анонсно-нового-жк-в-хосте, и при распространении информации о продаже квартир в новостройках «Хоста Ривер Парк» в сети Интернет на сайте: <https://где-поблизости.рф/?id=98665445625>,

Краснодарским УФАС России установлено следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 3 Федерального закона от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Федеральный закон «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.

Информация о продаже квартир ЖК «Хоста Ривер Парк», размещенная посредством видеоролика 18.06.2018 г. на сайте <https://www.youtube.com/watch?v=urfDoStsHOo> на канале "Недвижимость Сочи" содержания: «ЖК Хоста Ривер Парк. Центр Хосты, до моря 250 метров... С вами Дмитрий Волков.... 13-ти этажный дом бизнес класса с закрытой территорией, видеонаблюдением, детской площадкой, подземным и гостевым паркингом, 1 и 2 этаж коммерция... Вся необходимая инфраструктура в непосредственной близости. Школа №3, Гимназия №5, детские сады, поликлиника взрослая и детская, городская больница, музыкальная школа №4, парк с аттракционами, набережная реки Хоста, рынок, кафе, рестораны, магазины, сквер. Одним словом центр Хосты. Минимальные площади от 47 до 103 м2 с возможностью объединения, Минимальная стоимость от 75 тыс. руб. за м2... Есть вся разрешительная документация, есть все тех.условия... за газ доплат нет. Вообще, центр Хосты, надежный застройщик, надежные планировки. Самая низкая цена на старте. Все коммуникации центральные за газ доплат нет.» характеризуется совокупностью признаков, установленных п. 1 ст. 3 Федерального закона «О рекламе» и является рекламой.

Информация о продаже квартир ЖК «Хоста Ривер Парк», размещенная посредством видеоролика 14.07.2018 г. на сайте <https://usclip.net/video/pjEveMGoJVs/> анонс-нового-жк-в-хосте на канале СОСНИ-ЮДВ Недвижимость Сочи, содержания: «Анонс нового ЖК в хостинском микрорайоне «Хоста Ривьера Парк. Новый жилой комплекс, который стартует с сегодняшнего дня. Хоста Ривер Парк получил всю разрешительную документацию: разрешение на строительство и проектную документацию. Все документы согласованы. Большой участок, который будет застраиваться большим многоквартирным домом. Паспорт объекта: Общая площадь 18687,0 м2; площадь участка: 3500,0 м2; количество этажей:14», характеризуется совокупностью признаков, установленных п. 1 ст. 3 Федерального закона «О рекламе» и является рекламой.

Информация о продаже квартир ЖК «Хоста Ривер Парк», размещенная на сайте: <https://где-поблизости.рф/?id=98665445625>, содержания: «Квартиры в новостройках «Хоста Ривер парк» Адрес: ул. Октября, 14/1, микрорайон Хоста, г. Сочи», характеризуется совокупностью признаков, установленных п. 1 ст. 3 Федерального закона «О рекламе» и является рекламой.

Из заявления Департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края (вх.№ эл./п. 9648 от 03.10.2018; вх.№ 10958 от 09.10.2018 г.) следует, что в сети Интернет на сайтах <https://www.youtube.com/watch?v=urfDoStsHOo>; <https://usclip.net/video/pjEveMGoJVs/> анонс-нового-жк-в-хосте, <https://где-поблизости.рф/?id=98665445625>,

размещена реклама вышеуказанного содержания **о старте продаж нового жилого комплекса «Хоста Ривер Парк»**, строящегося по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Октября, на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304010:52. Застройщиком указанного комплекса выступает ООО «Славянский Дом». Администрацией г. Сочи ООО «Славянский дом» выдано разрешение от 13.07.2018 г. № RU-23-309-7738-2018 **на строительство объекта «Туристический офис-центр, общежитие квартирнного типа»** о продаже квартир ЖК «Хоста Ривер Парк». В связи с чем, Департамент по надзору в строительной сфере Краснодарского края просит провести проверку соблюдения ООО «Славянский дом» требований законодательства Российской Федерации о рекламе.

В связи с чем, Краснодарским УФАС России при распространении рекламы о продаже квартир ЖК «Хоста Ривер Парк», размещенной посредством видеороликов в сети Интернет на сайтах <https://www.youtube.com/watch?v=urfDoStsHOo>; <https://usclip.net/video/pjEveMGoJVs/> анонс-нового-жк-в-хосте, и при распространении рекламы о продаже квартир в новостройках «Хоста Ривер Парк» в сети Интернет на сайте: <https://где-поблизости.рф/?id=98665445625>,

усматриваются признаки нарушения требований п.2 ч.3 ст.5, ч.8 ст.28 Федерального Закона «О рекламе».

Согласно п.2 ч.3 ст.5 Федерального закона «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.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.

В соответствии с ч. 6 ст. 38 Федерального закона «О рекламе» рекламодаделец несет ответственность за нарушение требований, установленных п.2 ч.3 ст.5, ч.8 ст.28 Федерального Закона «О рекламе».

Согласно п. 5 ст. 3 Федерального закона «О рекламе» рекламодаделец - изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо.

Как было указано выше, по адресу: г. Сочи, Хостинский район, ул. Октября, на земельном участке с кадастровым номером 23:49:0304010:52. Администрацией г. Сочи ООО «Славянский дом» выдано разрешение от 13.07.2018 г. № RU-23-309-7738-2018 на строительство объекта «Туристический офис-центр, общежитие квартирного типа». Застройщиком указанного комплекса выступает ООО «Славянский Дом».

В связи с чем, было возбуждено дело № 362 Р/2018 в отношении ООО «Славянский дом» по признакам нарушения п.2 ч.3 ст.5, ч.8 ст.28 Федерального Закона «О рекламе».

В ходе рассмотрения дела № 362 Р/2018 в Краснодарское УФАС России поступили письменные объяснения и документы ООО «Славянский дом» (вх.№ 14317 от 26.12.2018 г.) из которых следует, что в действиях ООО «Славянский дом» отсутствуют признаки нарушения п.2 ч.3 ст.5, ч.8 ст.28 Федерального Закона «О рекламе».

Краснодарское УФАС России, изучив материалы дела № 362 Р/2018, представленные документы ООО «Славянский дом», установило следующее.

ООО «Славянский дом» не предоставлялся земельный участок с кадастровым номером 23:49:0304010:52 (г. Сочи, ул. Октября) для строительства жилого комплекса. Администрацией г. Сочи ООО «Славянский дом» выдано разрешение от 13.07.2018 г. № RU-23-309-7738-2018 **на строительство объекта «Туристический офис-центр, общежитие квартирного типа»**, при этом строящийся данный объект не является жилым комплексом, помещения в нем, в том числе комнаты или квартиры в общежитии (гостинице) по своему функциональному назначению не являются жилыми и не предназначены для постоянного проживания в них людей.

В соответствии с ч.3 ст.1 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" (далее 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.

Из нормы п.1 ст.2 ФЗ № 214 следует, что положения ФЗ № 214 не распространяются на объекты производственного назначения.

Поскольку возводимый объект «Туристический офис-центр, общежитие квартирного типа («Хоста Ривер Парк») по своему назначению является производственным зданием, имеющим производственное назначение (помещения предназначены для сдачи в аренду, в наем для получения прибыли), помещения в данном объекте (комнаты и квартиры в общежитии, гостинице) не являются объектом долевого участия в строительстве, в связи с чем на отношения по строительству указанного объекта не подлежат применению положения ФЗ № 214.

Отношения по привлечению денежных средств для возведения объекта оформляются инвестиционными договорами, заключаемыми Обществом с инвесторами, согласно Федеральному закону от 25.06.1991 № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», Федеральному закону от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», ст.421 ГК РФ. К тому же, п.3 ст. 92 ЖК РФ не содержит запретов на инвестирование в строительство общежития (гостиницы)

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 требуют получения заключения департамента по надзору в строительной сфере Краснодарского края о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным ФЗ № 214.

Кроме того, вступившим в законную силу решением Центрального районного суда г.Сочи от 24.10.2018 г. дело № 2а-5060/2018, сделаны следующие выводы: вышеуказанный строящийся объект не является многоквартирным жилым домом. ООО «Славянский дом» получено разрешение на строительство именно туристического офис-центра с общежитием квартирного типа, а не многоквартирного жилого дома.

Доказательств того, что ООО «Славянский дом» была размещена реклама вышеуказанного содержания о продаже квартир ЖК «Хоста Ривер Парк» посредством видеороликов в сети Интернет на сайтах <https://www.youtube.com/watch?v=urfDoStsHOo>; <https://usclip.net/video/pjEveMGoJVs/> анонсного-жк-в-хосте, и рекламы о продаже квартир в новостройках «Хоста Ривер Парк» в сети Интернет на сайте: <https://где-поблизости.рф/?id=98665445625> Департаментом по надзору в строительной сфере Краснодарского края не представлено.

Из письменных объяснений ООО «Славянский дом», следует, что рекламу вышеуказанного содержания о продаже квартир ЖК «Хоста Ривер Парк» Общество в сети Интернет на вышеуказанных сайтах не размещало.

Из представленных документов и материалов в Краснодарское УФАС России невозможно установить лиц, разместивших рекламу вышеуказанного содержания о продаже квартир ЖК «Хоста Ривер Парк» посредством видеороликов в сети Интернет на сайтах <https://www.youtube.com/watch?v=urfDoStsHOo>; <https://usclip.net/video/pjEveMGoJVs/> анонс-

нового-жк-в-хосте, и рекламы о продаже квартир в новостройках «Хоста Ривер Парк» в сети Интернет на сайте: <https://где-поблизости.рф/?id=98665445625>.

Руководствуясь абзацем «а» пункта 36 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, Комиссия

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

Производство по делу № 362 Р/2018 прекратить.

Председатель Комиссии

«...»

Члены Комиссии

\_\_\_\_\_ «...»

\_\_\_\_\_ «...»