

ИП Спиваку С.А.

ООО «СЗ «Деловой партнёр»

ул. Псковская, д. 58, оф. 3,

Великий Новгород, 173015

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 053/05/28-947/2021

Резолютивная часть решения оглашена 16 февраля 2022  
года.

Великий Новгород

В полном объеме решение изготовлено 18 февраля 2022  
года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Управление) по рассмотрению дел о нарушениях законодательства Российской Федерации

о рекламе (далее – Комиссия) в составе:

.....

рассмотрев дело № 053/05/28-947/2021 от 29.12.2021 по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе по факту размещения рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства на рекламных конструкциях (щитах-билбордах), расположенных в Великом Новгороде,

в присутствии:

лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе – индивидуального предпринимателя Спивака Сергея Александровича (ИНН 601101827211);

представителя заинтересованного лица – Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Деловой партнёр» (ИНН 5321065062; 173015, Великий Новгород, ул. Псковская, д. 58, оф. 3) – .....,

#### УСТАНОВИЛА:

26.11.2021 должностными лицами Новгородского УФАС России на основании пункта 18 Положения о федеральном государственном контроле (надзоре) в сфере рекламы, утвержденного постановлением Правительства РФ от 30.06.2021 № 1073, было проведено мероприятие по контролю за соблюдением обязательных требований Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон о рекламе) на территории Великого Новгорода (наблюдение за соблюдением обязательных требований). Мероприятие по контролю осуществлялось с применением фотоаппарата Canon PowerShot A530 (цветной).

По результатам проведения мероприятия по контролю составлены Акт фиксации факта распространения наружной рекламы от 26.11.2021 и установлено следующее.

На рекламной конструкции (щите-билборде), расположенной на уличной территории, прилегающей к д. 40 по ул. Ломоносова в Великом Новгороде (пресечение ул. Ломоносова и ул. Нехинской), размещается реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства: «Заречный. Жилой комплекс. Квартиры комфорт-класса с автономным отоплением. 63-7777. Деловой партнер. Строительная компания».

Также в нижней части указанной рекламной конструкции присутствует текст:

«Застройщик ООО «СЗ «ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР», ул. Псковская, д. 58 ОГРН

1125300788853. Проектная декларация на сайте delpart.ru».

При этом указанная информация на щите-билборде исполнена мелким шрифтом белого цвета на светлом фоне у нижнего края информационного поля рекламной конструкции.

В соответствии с пунктом 1 статьи 3 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 частью 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 адрес сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором осуществляется размещение проектной декларации, предусмотренной федеральным законом, фирменное наименование (наименование) застройщика либо указанное в проектной декларации индивидуализирующее застройщика коммерческое обозначение. Реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, может содержать коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект (группу объектов) капитального строительства (в случае строительства многоквартирных домов - наименование жилого комплекса), если такое коммерческое обозначение (наименование жилого комплекса) указано в проектной декларации.

Согласно письму ФАС России от 24.12.2020 № АК/113765/20 указанная норма Закона о рекламе требует в обязательном порядке для данного вида рекламы размещать непосредственно в рекламе следующие сведения:

- адрес сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором осуществляется размещение проектной декларации, предусмотренной федеральным законом,
- фирменное наименование (наименование) застройщика либо указанное в проектной декларации индивидуализирующее застройщика коммерческое обозначение.

При этом, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.09.2018 № 1133 в качестве адреса сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» установлен адрес сайта

<https://наш.дом.рф/>.

Таким образом, положения части 7 статьи 28 Закона о рекламе не обязывают размещать проектную декларацию, предусмотренную федеральным законом, непосредственно в рекламе, однако указанная реклама должна содержать адрес сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<https://наш.дом.рф/>), на котором размещены вышеуказанные документы, и указание о том, какую информацию можно получить на данном сайте.

Вышеуказанная реклама адрес сайта единой информационной системы жилищного строительства в сети «Интернет» (<https://наш.дом.рф/>) не содержит, вместо этого в рекламе указан только адрес официального сайта застройщика ([delpart.ru](http://delpart.ru)).

Вместе с тем, даже информация об адресе официального сайта застройщика на рассматриваемой рекламной конструкции размещена ненадлежащим образом.

Используемый в рекламе шрифт своим размером должен обеспечивать нормальное восприятие потребителем всего содержания преподносимой информации, без дополнительно предпринимаемых усилий по распознаванию и уяснению какой-либо ее части.

Несоразмерность шрифта не должна вести к потере читаемости существенных условий предоставления услуги, что в свою очередь создает условия для введения потребителей в заблуждение.

В данном случае информация об адресе сайта застройщика, на котором размещена проектная декларация, представлена мелким, нераспознаваемым шрифтом, нечитаемым на значительном расстоянии, что равносильно ее отсутствию на рекламной конструкции.

При этом в любом случае размещение информации об адресе сайта застройщика, не снимает обязанности по размещению в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, адреса сайта единой информационной системы жилищного строительства в сети «Интернет» (<https://наш.дом.рф/>).

Таким образом, в размещенной на рекламной конструкции (щите-билборде), расположенной на уличной территории, прилегающей к д. 40 по ул. Ломоносова в Великом Новгороде (пресечение ул. Ломоносова и ул. Нехинской), рекламе услуг компании «Деловой Партнер», связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов, имеются признаки нарушения части 7 статьи 28 Закона о рекламе, выразившегося в отсутствии в рекламе адреса сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на

котором осуществляется размещение проектной декларации, предусмотренной федеральным законом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 3 Закона о рекламе реклама, не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации, является ненадлежащей. Ненадлежащая реклама не допускается.

Ответственность за нарушение законодательства о рекламе в данной части несет рекламодатель (часть 6 статьи 38 Закона о рекламе) и/или рекламодатель (часть 7 статьи 38 Закона о рекламе).

В соответствии с пунктом 5 статьи 3 Закона о рекламе рекламодатель – изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо.

В соответствии с пунктом 7 статьи 3 Закона о рекламе рекламодатель – лицо, осуществляющее распространение рекламы любым способом, в любой форме и с использованием любых средств.

Исходя из содержания рассматриваемой рекламы лицом (застройщиком), к услугам по реализации объектов недвижимости которого привлекается внимание потребителей, является Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Деловой партнёр» (ИНН 5321065062; 173015, Великий Новгород, ул. Псковская, д. 58, оф. 3; далее – ООО «СЗ «Деловой партнёр»).

Из письменных объяснений по делу и приложенных к ним документов, представленных ООО «СЗ «Деловой партнёр» (вх. № 274 от 20.01.2022, № 861 от 11.02.2022 Новгородского УФАС России), следует, что в действительности рекламодателем, рекламопроизводителем и рекламодателем рассматриваемой рекламы является индивидуальный предприниматель Спивак Сергей Александрович (ИНН 601101827211).

Так, между ООО «СЗ «Деловой партнёр» (Заказчик) и ИП Спиваком С.А. (Исполнитель) заключен договор № 3-РБ от 01.11.2021 оказания услуг по изготовлению, распространению и размещению рекламной информации (далее – Договор), согласно которому Исполнитель принял на себя обязательства рекламодателя, рекламопроизводителя и рекламодателя рекламы об объектах заказчика (готовых жилых объектах недвижимости (квартир)) для ее размещения на вышеуказанной рекламной конструкции (пункты 1.1, 1.2, 1.4 Договора), а также обязался разработать (создать макет) рекламных материалов, используя информацию о рекламируемом продукте Заказчика, изготовить рекламные материалы, обеспечить в них соблюдение требований действующего законодательства (пункт 3.2.1 Договора), обеспечить демонстрацию рекламных материалов на рекламных конструкциях (пункт 3.2.3 Договора).

Рекламная конструкция (щит-билборд) по адресу: Великий Новгород, ул. Ломоносова, д. 40, принадлежит на праве собственности ИП Спиваку С.А. на основании договора купли-продажи рекламных конструкций от 19.03.2021.

При этом ООО «СЗ «Деловой партнёр» указывает, что в действительности согласно Договору объектом рекламирования выступают не квартиры, реализуемые с привлечением денежных средств участников долевого строительства, а готовые объекты недвижимости, находящиеся в собственности застройщика и выставленные на продажу, что подтверждают представленные ООО «СЗ «Деловой партнёр» выписки из ЕГРН (10 выписок на 10 квартир по адресу: Великий Новгород, ул. Луговая, д. 2; 2 выписки на 2 квартиры по адресу: Великий Новгород, ул. Псковская, д. 72).

Местоположение жилых комплексов, количество квартир в них, их характеристики (наличие, цена, поквартирные планы) размещены на официальном сайте ООО «СЗ «Деловой партнёр» - delpart.ru. В рамках заключенного Договора ИП Спивак С.А. самостоятельно использовал размещенную на сайте информацию для разработки и изготовления рекламных материалов.

Уточнение информации, необходимой для выполнения условий Договора, производилась в рабочем порядке в устной форме.

Письменные объяснения ИП Спивака С.А. по настоящему делу (вх. № 862 от 11.02.2022 Новгородского УФАС России), и его устные пояснения, данные на заседании Комиссии, подтверждают и поддерживают вышеуказанные доводы ООО «СЗ «Деловой партнёр».

По мнению ИП Спивака С.А., в данном случае объектом рекламирования не выступают услуги, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства, рекламируются готовые объекты недвижимости (квартиры).

Также ИП Спивак С.А. указывает, что рассматриваемая реклама более не распространяется, что подтверждается фототаблицами №№ 1, 2 от 11.02.2022, приложенными к письменным объяснениям по делу.

Исследовав материалы дела и оценив доводы сторон, Комиссия приходит к следующим выводам.

Материалами дела подтверждается, что рекламодателем и рекламораспространителем рекламы, содержащей признаки ненадлежащей, является ИП Спивак С.А.

В рамках вышеуказанного Договора, заключенного с ООО «СЗ «Деловой партнёр», ИП Спивак С.А. принял на себя все функции по разработке, изготовлению и размещению рекламных материалов.

При этом доводы о том, что рассматриваемая реклама не может

рассматриваться как направленная на привлечение внимания к услугам по привлечению денежных средств участников долевого строительства жилья, реализуемого ООО «СЗ «Деловой партнёр», являются несостоятельными исходя из следующего.

Объектом рекламирования в данном случае выступают жилые помещения (квартиры) в жилом комплексе «Заречный», что прямо следует из содержания рекламы.

Согласно данным официального сайта ООО «СЗ «Деловой партнёр» ([https://delpart.ru/objects/all/object.html?obj\\_id=poz7Zar1](https://delpart.ru/objects/all/object.html?obj_id=poz7Zar1); [https://delpart.ru/objects/all/object.html?obj\\_id=p7o2Zar](https://delpart.ru/objects/all/object.html?obj_id=p7o2Zar); [https://delpart.ru/objects/all/object.html?obj\\_id=p7o3Zar](https://delpart.ru/objects/all/object.html?obj_id=p7o3Zar)), которыми должен был руководствоваться ИП Спивак С.А. при определении содержания рекламы и изготовлении рекламных макетов, относительно «ЖК Заречный» (ул. Псковская), указана следующая информация:

«Строительство ведется в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Привлечение денежных средств участников долевого строительства осуществляется с использованием счетов эскроу, открываемых в ПАО «Сбербанк России».

Кроме того, из представленных ООО «СЗ «Деловой партнёр» документов на 2 квартиры по адресу: Великий Новгород, ул. Псковская, д. 72, которые также являлись объектами, на привлечение внимания к которым была направлена данная реклама, следует, что указанные жилые помещения находятся в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию только 28.12.2021, а сами квартиры были реализованы (проданы) покупателям по договорам от 26.01.2022 и 03.02.2022.

Таким образом, на момент распространения рассматриваемой рекламы в течение ноября 2021 – января 2022 года объектом привлечения внимания потребителей были не только готовые (построенные, введенные в эксплуатацию и поступившие в собственность продавца) жилые помещения, но и объекты незавершенного жилищного строительства, которое согласно данным сайта застройщика, указанного в рекламе (delpart.ru), ведется именно в соответствии с Федеральным законом 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 Российской Федерации».

Согласно части 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.

В данном случае из содержания рекламы не следует, что объектом рекламирования являются готовые жилые помещения, реализуемые путем заключения договоров купли-продажи.

Напротив, в рекламе ООО «СЗ «Деловой партнёр» указан как застройщик, а не продавец, и указывается (хотя и в ненадлежащем виде) на место размещения проектной декларации, что является обязательным требованием именно к рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов.

Учитывая все вышеизложенное, в размещенной на рекламной конструкции (щите-билборде), расположенной на уличной территории, прилегающей к д. 40 по ул. Ломоносова в Великом Новгороде (пресечение ул. Ломоносова и ул. Нехинской), рекламе услуг компании «Деловой Партнер» содержатся нарушения части 7 статьи 5, части 7 статьи 28 Закона о рекламе, выразившиеся в отсутствии в рекламе, направленной на реализацию объектов недвижимости, в том числе путем привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов, части существенной информации о рекламируемом товаре (адрес сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на котором осуществляется размещение проектной декларации, предусмотренной федеральным законом).

В соответствии с пунктом 4 статьи 3 Закона о рекламе реклама, не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации, является ненадлежащей. Ненадлежащая реклама не допускается.

Собранные по делу доказательства и установленные обстоятельства свидетельствуют о том, что нарушения части 7 статьи 5, части 7 статьи 28 Закона о рекламе при распространении вышеуказанной рекламы содержатся в действиях лица, определившего ее содержание и осуществившего ее распространение, то есть рекламодателя и рекламораспространителя данной ненадлежащей рекламы – ИП Спивака С.А.

При этом в материалах настоящего дела имеются доказательства, прекращения распространения рассматриваемой рекламы (вышеуказанные фототаблицы от 11.02.2022).

Руководствуясь пунктом 1 части 2 статьи 33, частью 1 статьи 36 Закона о рекламе и в соответствии с пунктами 42-47 Правил рассмотрения



антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2020 № 1922, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать ненадлежащей рекламу следующего содержания: «Заречный. Жилой комплекс. Квартиры комфорт-класса с автономным отоплением. 63-7777. Деловой партнер. Строительная компания. Застройщик ООО «СЗ «ДЕЛОВОЙ ПАРТНЕР», ул. Псковская, д. 58 ОГРН 1125300788853. Проектная декларация на сайте delpart.ru», размещенную в ноябре 2021 года – январе 2022 года на рекламной конструкции (щите-билборде), расположенной на уличной территории, прилегающей к д. 40 по ул. Ломоносова в Великом Новгороде (пресечение ул. Ломоносова и ул. Нехинской), рекламодателем и рекламораспространителем которой является индивидуальный предприниматель Спивак Сергей Александрович (ИНН 601101827211), поскольку в ней нарушены требования части 7 статьи 5, части 7 статьи 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе».

2. Предписание о прекращении нарушения законодательства о рекламе не выдавать в связи с добровольным устранением совершенного нарушения.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Новгородского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии

