

## Решение

Резолютивная часть решения оглашена 21 января 2014г.

Решение изготовлено в полном объеме 03 февраля 2014г.

Комиссия Самарского УФАС России по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе: .....

рассмотрев дело №9975-13/8, возбужденное по заявлению гр. А. Т.С. в отношении ООО «ИС Волга-Финанс», в связи с распространением рекламы в газете «Вечерняя газета Миллион» № 17(588) от 16.05.2013г. продажи квартир в домах находящихся в стадии незавершенного строительства, в тексте данной рекламы 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, а также данная реклама связана с привлечением денежных средств физических лиц для строительства жилья, что содержит признаки нарушения части 7 статьи 5, части 6 статьи 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»,

### **в присутствии представителей:**

**заявителя** - .....

**лицо, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе** – директор ООО «ИС Волга-Финанс» .....о времени и месте рассмотрения дела уведомлены Определением об отложении рассмотрения дела (исх.№14979/8 от 20.12.2013г.)

заинтересованное лицо – \_\_\_\_\_

эксперта – \_\_\_\_\_

переводчика – \_\_\_\_\_

### **УСТАНОВИЛА:**

В отдел контроля рекламного законодательства Самарского УФАС России поступило заявление (вх.№601-гр от 06.11.2013г.), следующего содержания: «С мая 2013 года ООО «ИС Волга Финанс» ИНН 6321295999 ОГРН 1126320013434 (далее - фирма) размещает рекламные объявления о продаже квартир:

1. В газете «Вечерняя газета Миллион» № 17(588) от 16.05.2013г., и последующих выпусках, где ссылается на разрешение на строительство №RU63522317. Фактически данное разрешение является разрешением на строительство индивидуального жилого дома.

2. Также на сайте Волга-Инфо размещены объявления о продаже квартир <http://www.volga-info.ru/togliatti/vip/1657/>, где на схеме благоустройства и на ситуационном плане участок застройки увеличен за счет соседних участков, т.е. моего дома и домов соседей там нет.

Застройщики рекламируют огромный земельный участок, где будет и парковка и зеленые насаждения, захватив для данной цели территорию моего участка, а на самом деле земельный участок, принадлежащий фирме, не располагает наличие парковки и земельных насаждений, т.к. застройщик на данный момент возводит дом, который занимает практически всю территорию (вокруг строения остается 5-6 метров до смежных участков).

Данными объявлениями застройщик вводит в заблуждение потенциальных покупателей. Мне, как жителю смежного участка, становится страшно за свое имущество, если застройщик так бессовестно обманывает людей.

3. В октябре 2013 года фирма разместила рекламу на строительном заборе, огораживающем спорный объект, где также изображен многоквартирный дом.

Прошу Вас принять меры и обязать ООО «ИС Волга-Финанс» устранить несоответствия в рекламных публикациях».

К обращению приложен ряд документов: копия Свидетельства о государственном регистрации права ООО «ИС Волга-Финанс» 63-АИ №141792 от 29.08.2012г. на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного хозяйства; копия рекламного образца размещенного на первой полосе газеты «Вечерняя газета Миллион» № 17(588) от 16.05.2013г.; скриншоты с сайта [www.volga-info.ru](http://www.volga-info.ru) : объявление, фотография дома, ситуационный план; схема благоустройства; схема- план 1 и 3 этажей дома, скриншоты с сайта <http://mars.yandex.ru> –схема ул. Огородной; копия фотографии рекламы размещенной на строительном заборе; копия ответа Министерства строительства Самарской области (№3-15-77/1189 от 08.08.2013г.).

Согласно части 7 статьи 5 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 части 6 статьи 28 ФЗ «О рекламе» 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.

В соответствии с частью 6 статьи 38 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О

рекламе», рекламодаделец несет ответственность за нарушение требований, установленных частью 7 статьи 5, частью 6 статьи 28 настоящего закона.

В соответствии со статьей 3 Федерального Закона «О рекламе» реклама это 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. Объектом рекламирования является 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, поскольку размещена в средстве массовой информации, адресована неопределенному кругу лиц, направлена на привлечение внимания к объекту рекламирования и продвижением его на рынке, так как связана с продажей Обществом квартир в домах, которые находятся в стадии незавершенного строительства на момент публикации рекламы.

Согласно представленного заявителем письма Министерства Строительства Самарской области (исх.№3-15-77/1189 от 08.08.2013г) ООО «ИС Волга-Финанс» выдано разрешение на строительство № RU63522317-67 от 14.05.2013г. индивидуального жилого дома на земельном участке площадью 1881 кв.м. по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Приморский, посёлок Приморский, улица Набережная №19-2 выдано юридическому лицу **для строительства объекта индивидуального жилищного строительства** сроком на 10 лет (согласно приказа Росреестра от 29.12.2012 №П/625 индивидуальное жилищное строительство(ИЖС) - это форма обеспечения граждан жильем путём строительства домов при непосредственном участии граждан или за их счет).

Кроме того, Обществом было представлено Свидетельство о государственной регистрации права **№63-АИ №141792 от 29.08.2012г.** на земельный участок площадью 1881.00 кв.м, расположенный по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Приморский, посёлок Приморский, улица Набережная №19-2 **для ведения личного подсобного хозяйства.**

Однако, в рекламном образце речь идет не о строительстве дома для ведения личного подсобного хозяйства, а привлекается внимание к продаже квартир в домах находящихся в стадии незавершенного строительства, с целью привлечения денежных средств физических лиц для строительства жилья. Кроме того, в данной рекламе указывается информация не соответствующая действительности, а именно: указан не действительный номер свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок(63-АЕ №074711 от 20.09.2010г.), а так же площадь земельного участка на котором ведется строительство, увеличен за счет граждан собственников смежных земельных участков, что вводит потенциальных потребителей рекламы в заблуждение. Кроме того, в указанной рекламе отсутствовала существенная информация о рекламируемом товаре, об условиях его приобретения или использования. В

частности, отсутствовала информация о том, что объект строительства на дату размещения рекламы имел статус «Индивидуальный жилой дом», а также об условиях приобретения квартир. При таких обстоятельствах искажается смысл информации и потребители такой рекламы, объективно, вводятся в заблуждение

Присутствующий на заседании Комиссии директор Общества Х. А.А., пояснил, что в настоящее время назначение указанного земельного участка является прежним - «земли населенных пунктов, для ведения личного подсобного хозяйства», строительство объекта не завершено; Общество намерено изменить вид разрешения использования земельного участка - «для строительства малоэтажного многоквартирного жилого дома» в порядке судебного делопроизводства. Реклама размещалась с целью изучения спроса населения на объект, с целью привлечения денежных средств юридических лиц и физических лиц, однако Общество не планировало заключать договора долевого участия с потребителями рекламы.

Согласно Постановлению апелляционной инстанции по проверке законности и обоснованности решения арбитражного суда, не вступившего в законную силу от 22.01.2014г. по делу № А55-15802/2013 решение Арбитражного суда Самарской области от 16.10.2013г. № А55-15802/2013 отменено, требования ООО «ИС Волга-Финанс» о признании незаконным отказа в предоставлении разрешения на изменение вида разрешенного использования (назначения) земельного участка с «ведения личного подсобного хозяйства» на «для строительства малоэтажного многоквартирного жилого дома» оставлены без удовлетворения.

В соответствии со статьей 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): 1) 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 настоящим Федеральным законом 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; 2) объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

В соответствии с частью 1 статьи 3 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты» застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации

застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды такого земельного участка.

В соответствии с частью 2 статьи 3 вышеуказанного закона 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 настоящего Федерального закона застройщики на основании договора участия в долевом строительстве».

В соответствии с частями 6 статьи 28 Федерального Закона «О рекламе» 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.

Комиссией Самарского УФАС России установлено, что объект строительства предназначенный для индивидуального жилого строительства, в отношении которого размещалась спорная реклама, не является объектом долевого строительства, в связи с чем наличие/отсутствие в рекламе сведений о месте и способах получения проектной декларации, а также разрешения у Общества на строительство (создание) многоквартирного дома или иного объекта недвижимости не имеет правового значения.

Вместе с тем реклама размещалась с нарушением требований части 6 статьи 28 Закона, поскольку, как это следует из содержания рекламы она была направлена, в том числе, на привлечение денежных средств физических лиц для строительства жилья при том, что объект строительства не являлся объектом долевого строительства.

Кроме того, в рассматриваемом рекламном объявлении отсутствует информация, связанная с привлечением денежных средств на основании договора участия в долевом строительстве, отсутствует информация о том, что реклама связана с деятельностью жилищных, жилищных накопительных кооперативов, жилищно-строительных кооперативов. Рекламодателем не является жилищно-строительной кооператив.

Таким образом, реклама размещалась с нарушением требований части 7 статьи 5 и части 6 статьи 28 Закона.

В соответствии с частью 6 статьи 38 Закона за нарушение требований, установленных частью 7 статьи 5 и частью 6 статьи 28 Закона, ответственность несет рекламодатель.

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

Руководствуясь частью 2 пункта 1 статьи 33, частью 1 статьи 36 Федерального закона «О рекламе» и в соответствии с пунктами 37-42 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать ненадлежащей рекламу ООО «ИС Волга-Финанс», распространенную в газете «Вечерняя газета Миллион» № 17(588) от 16.05.2013г. продажи квартир в домах находящихся в стадии незавершенного строительства, так как она содержит нарушения части 7 статьи 5, части 6 статьи 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе».

2. Выдать ООО «ИС Волга-Финанс» предписание о прекращении нарушения законодательства о рекламе.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Самарского УФАС России для составления протокола по делу 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.

### **ПРЕДПИСАНИЕ**

03 февраля 2014г.

г. Самара

Комиссия Самарского УФАС России по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе:

.....

на основании своего решения от 28.01.2014г. по делу № 9975-13/8 о признании ненадлежащей рекламы распространенной в газете «Вечерняя газета Миллион» № 17(588) от 16.05.2013г. продажи квартир в домах находящихся в стадии незавершенного строительства, в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 33, частями 1,3 статьи 36 Федерального закона «О рекламе», пунктами 44, 45 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе,

## ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО «ИС Волга-Финанс» (445051, г. Тольятти.....) **в двухнедельный срок** с момента получения настоящего предписания прекратить нарушение законодательства Российской Федерации о рекламе, а именно распространение рекламы продажи квартир в домах находящихся в стадии незавершенного строительства, в тексте данной рекламы 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, а так же содержатся указания на привлечение денежных средств физических лиц для строительства жилья, поскольку в ней нарушены требования части 7 статьи 5, части 6 статьи 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе».

2. ООО «ИС Волга-Финанс» (445051, г. Тольятти,.....) **в недельный срок** представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Самарской области письменные доказательства исполнения пункта 1 настоящего предписания.

В случае невыполнения в установленный срок предписания о прекращении нарушения законодательства о рекламе Самарское УФАС России вправе в соответствии с частью 2.4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях наложить административный штраф на юридических лиц - от трехсот тысяч до пятисот тысяч рублей.

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