

РЕШЕНИЕ

17 марта 2011 г.

г. Новосибирск

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

председатель Комиссии

Лопаткина Т.В. – заместитель руководителя управления – начальник отдела рекламы,

члены Комиссии

И. В. Волохина – главный специалист-эксперт отдела рекламы,

И.Р. Носкова – ведущий специалист-эксперт отдела рекламы;

Е. В. Сафронова – специалист-эксперт отдела рекламы;

рассмотрев дело № 9, возбужденное в отношении общества с ограниченной ответственностью «Сибирская сырьевая компания» (юридический адрес: 630052, г. Новосибирск, ул. Толмачевская, 33/3; фактический: 630073, г. Новосибирск, пр. Карла Маркса, д. 47/2, оф. 502, 508), по факту размещения в ноябре 2010г. в сети Интернет на сайте www.newhomes.ngs.ru, следующей рекламы: «вариант № 246141, опубликован 22.11. / Продам 1-комнатную квартиру / 900 тыс. руб. / цена за м² : 37 тыс. руб. / Расположение / Новосибирск, Калининский район, ул. Дачная, 27/3 / 14 этаж 19-этажного кирпичного дома / Площадь / Общая 24 м² Жилая 18 м² / Детали / Дом сдается в IV-2012. Квартира студия. Санузел совмещенный. Есть лоджия. Есть возможность установить телефон. Форма собственности инвестиционная / Контактная информация / Организация: Белый квадрат / Контактное лицо: Катя / Телефон: «...» / e-mail: написать письмо, (логотип): «Белый квадрат», с признаками нарушения:

- п.2 ч.3 ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006г. №38-ФЗ «О рекламе» (далее - ФЗ «О рекламе»), согласно которому 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;

- п.4 ч.3 ст. 5 ФЗ «О рекламе», согласно которому недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о стоимости или цене товара, порядке его оплаты, размере скидок, тарифов и других условиях приобретения товара;

- ч.6 ст. 28 ФЗ «О рекламе», согласно которой 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 присутствии:

представителя заявителя – ООО «Новосибирск СтройМастер К», «...»
(Доверенность),

представителя лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе – ООО «Сибирская сырьевая компания», «...»
(Доверенность),

УСТАНОВИЛА:

24.11.2010г. в адрес Новосибирского УФАС России поступило заявление (вх. № 9011) ООО «Новосибирск СтройМастер К» о размещении в сети Интернет на сайте «НГС» в разделе «Недвижимость. Новостройки» недостоверной рекламы о продаже квартир в строящемся доме по ул. Дачная в Заельцовском районе г. Новосибирска.

Заявитель ссылается на то, что агентствами недвижимости искажается информация о строящемся объекте недвижимости (занижается цена за квадратный метр, указывается не соответствующий срок ввода в эксплуатацию, указывается информация о наименовании и этажности объекта, не соответствующая разрешительным документам), указанные в заявлении агентства недвижимости выставляют на продажу квартиры, которые не существуют, что приводит к обману потребителей.

К заявлению приложены распечатанные страницы объявлений, размещаемых агентствами недвижимости, в частности Агентством недвижимости «Белый квадрат», в сети Интернет со страницы newhomes.ngs.ru/view/246141/?dv=..., содержащего следующую информацию: «вариант № 246141, опубликован 22.11. / Продам 1-комнатную квартиру / 900 тыс. руб. / цена за м² : 37 тыс. руб. / Расположение / Новосибирск, Калининский район, ул. Дачная, 27/3 / 14 этаж 19-этажного кирпичного дома / Площадь / Общая 24 м² Жилая 18 м² / Детали / Дом сдается в IV-2012. Квартира студия. Санузел совмещенный. Есть лоджия. Есть возможность установить телефон. Форма собственности инвестиционная / Контактная информация / Организация: Белый квадрат / Контактное лицо: Катя / Телефон: «...» / e-mail: [написать письмо](mailto:написать_письмо), (логотип): «Белый квадрат».

По данному заявлению Новосибирским УФАС России была проведена проверка, по результатам которой было установлено следующее.

В соответствии со ст. 3 ФЗ «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;

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;

товар - продукт деятельности (в том числе работа, услуга), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

Таким образом, вышеуказанная информация о продаже объекта недвижимости (1-комнатной квартиры-студии, площадью 24 кв.м., в 19-этажном кирпичном доме № 27/3 по ул. Дачная, по цене 900 тыс. руб.) адресована неопределенному кругу лиц, направлена на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование интереса к нему и его продвижение на рынке, следовательно, является рекламой по смыслу п.1 ст.3 ФЗ «О рекламе».

Разрешение на строительство объекта капитального строительства по ул. Дачная, Заельцовский район, г. Новосибирск, за № Ru 54303000-312, выдано Мэрией г.Новосибирска Обществу с ограниченной ответственностью «Новосибирск СтройМастер К» (заявителю). Срок действия разрешения – до 01.02.2011г.

В соответствии с указанным разрешением, ООО «Новосибирск СтройМастер К» разрешено: капитально-восстановительный ремонт по выносу из зоны строительства сетей канализации и организацию строительной площадки по объекту: строительство многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой.

Согласно ответу Управления Архитектурно-строительной инспекции мэрии г.Новосибирска (вх.№ 889 от 09.02.2011г.), в настоящее время единственным строящимся объектом, не сданным в эксплуатацию, по ул. Дачная является объект капитального строительства, разрешение на строительство которого выдано ООО «Новосибирск СтройМастер К»; на иные объекты капитального строительства по ул. Дачная, в частности дом № 27/3 по ул. Дачная, разрешения на строительство мэрией г. Новосибирска не выдавались.

По данным справочной системы Дубль-Гис по ул. Дачная, дом 27/3 отсутствует, указанного адреса не существует.

Отсюда следует, что указанная в рекламе информация о таких характеристиках товара, как место нахождения объекта, этажность объекта, площадь квартиры, срок сдачи дома, информация о планировке, наличии лоджии, возможности установить телефон, об инвестиционной форме собственности, а также о цене товара, об условиях приобретения товара у ООО «Сибирская сырьевая компания», не соответствует действительности, т.к. на момент размещения рассматриваемой рекламы строительство дома по ул. Дачная (Заельцовский р-н, г. Новосибирск) находится на этапе организации строительной площадки (в соответствии с разрешением на строительство № Ru 54303000-312), а ООО «Сибирская сырьевая компания» никакими документально закреплёнными правами на оказание каких-либо услуг относительно указанной квартиры не обладает.

Согласно п.п.2, 4 ч.3 ст. 5 ФЗ «О рекламе», 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; о стоимости или цене товара, порядке его оплаты, размере скидок, тарифов и других условиях приобретения товара, признается недостоверной.

Таким образом, рассматриваемая реклама содержит нарушение п.п.2,4 ч.3 ст. 5 ФЗ «О рекламе».

Рассматриваемая реклама содержит, в том числе информацию: «Дом сдается в IV-2012. ... Форма собственности инвестиционная», что в свою очередь указывает на то, что рекламируемый объект находится в стадии строительства, а сама реклама связана с привлечением денежных средств физических лиц на его строительство.

При этом, в соответствии с ч.6 ст. 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 со ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно письменным пояснениям ООО «Новосибирск СтройМастер К» (вх. № 9789 от 20.12.2010г.; а также Справке ООО «Новосибирск СтройМастер К» (исх. № 25 от 14.03.2011г.), Застройщик (ООО «Новосибирск СтройМастер К») на данном этапе строительства (по состоянию на ноябрь 2010г.) на строящийся объект по ул. Дачная в Заельцовском районе г.Новосибирска не заключал договоры участия в долевом строительстве; проектная декларация на строящийся объект не составлялась.

Кроме того, ООО «Новосибирск СтройМастер К» пояснил, что им было заключено несколько договоров подряда, в которых предусматривается расчет за выполненные работы, имущественными правами на квартиры в будущем по объекту по ул. Дачная в Заельцовском районе, исходя из стоимости 44 000 – 46 000 руб. за кв. м., но в настоящий момент подрядчиками не выполнены соответствующие работы по договорам, в связи с чем передача имущественных прав на квартиры не состоялась.

Таким образом, рассматриваемая реклама указывает на нарушение ч.6 ст.28 ФЗ «О рекламе».

Ответственность за нарушения ч.3 ст. 5, ч.6 ст. 28 ФЗ «О рекламе», в соответствии с ч.6 ст.38 ФЗ «О рекламе», несет рекламодаделец, т.е. изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо (п.5 ст.3 ФЗ «О рекламе»).

Размещение рассматриваемой рекламы в ноябре 2010г. о продаже объекта недвижимости по ул.Дачная в Завельцовском районе г. Новосибирска производилось ООО «Сибирская Сырьевая Компания» по договору на предоставление коммерческого доступа к Интернет-сайту (раздел «Недвижимость») № 4552 от 28.06.2010г. и заказа. Услуги оказаны надлежащим образом, о чем сторонами подписан акт № 016072 от 30.11.2010г.

Согласно условиям указанного Договора, Исполнитель (ООО «Рекламное агентство НГС») за вознаграждение предоставляет Заказчику (ООО «Сибирская Сырьевая Компания») возможность самостоятельно и под свою ответственность осуществлять ввод и редактирование рекламной информации в электронном каталоге, размещенном на сайте Исполнителя по адресу <http://realty.ngs.ru/>, в сроки и объемах, определяемых в Заказах на предоставление коммерческого доступа (п. 2.1. Договора № 4552 от 28.06.2010 г.).

Пунктом 2.4. данного Договора установлено, что в рамках отношений по данному договору Заказчик выступает и как рекламодаделец и как рекламораспространитель в терминах действующего законодательства РФ о рекламе. Всю ответственность за соответствие вводимой в электронный каталог информации требованиям законодательства несет Заказчик (ООО «Сибирская Сырьевая Компания»).

Следовательно, лицом, определившим объект рекламирования и содержание рекламы, является ООО «Сибирская сырьевая компания».

Согласно п.4 абз. 1 ст. 3 ФЗ «О рекламе», ненадлежащая реклама - реклама, не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации. Ненадлежащая реклама не допускается.

На рассмотрение дела Комиссией Новосибирского УФАС России ООО «Сибирская Сырьевая Компания» представлены письменные пояснения, из которых следует, что в ноябре 2010г. по телефону, в организацию обратилась клиентка гр. «...» с предложением продать принадлежащую ее маме квартиру на 14 этаже в строящемся 19-ти этажном жилом доме по адресу: ул. Дачная. Стоимость квартиры определила сама «...» ООО «Сибирская Сырьевая Компания» сослалась также на то, что гр. «...» имеет со стороны Застройщика предварительный договор на данную квартиру, однако сам договор не представлен.

На Определение от отложении рассмотрения дела № 9 от 24.02.2011г. ООО «Сибирская сырьевая компания» представлены следующие документы:

- договор № 50 купли-продажи векселя от 25.11.2010г. между Кухтериной В.И. и ООО «СибНовострой»,

- акт № 01 приемки-передачи векселя по вышеуказанному Договору,
- квитанция по приходному кассовому ордеру № 84 от 25.11.2010г.,
- а также Акт приема-передачи векселей от 25.11.2010г. о передаче «...» простых векселей ЖСК «СтройМастер на Дачной» в счет оплаты по членской книжке ПИН № 25-д МА от 22.11.2010г.

В свою очередь ООО «Новосибирск СтройМастер К» представлены:

- договор об инвестиционной деятельности № 14/06-2010д от 14.06.2010г. между ООО «Новосибирск СтройМастер К» и Жилищно-строительным кооперативом «СтройМастер на Дачной», включая Приложение № 1 к нему;
- копия членской книжки ПИН № 25-д МА от 22.11.2010г. на имя «...», включая Приложения №№ 1-3 к ней;
- справка о наличии договоров участия в долевом строительстве на строящийся объект по состоянию на ноябрь 2010г.

Анализ вышеуказанных документов показал следующее.

Критерий сравнения	Информация, содержащаяся в рекламе	Информация, содержащаяся в документах
Кол-во комнат	1-комнатная квартира	1-комнатная квартира
Место нахождения объекта	Ул. Дачная,	Ул. Дачная
Этаж, этажность объекта	14 этаж 19-тиэтажного кирпичного дома	14 этаж
Площадь квартиры (общая)	24 кв. м.	30 кв. м.
Др. характеристики квартиры	Квартира-студия	Не студия (квартиры-студии соответствуют №№ 129, 134, 169, 232)
	Есть лоджия	Лоджия или балкон (без уточнения)
	с/у совмещен	нет данных
Форма собственности	инвестиционная	Участие в ЖСК «СтройМастер на Дачной»
Срок сдачи дома	Дом сдается в IV-2012	Окончание строительных работ – IV-2012; Планируемый срок ввода в эксплуатацию: I-2013 (по договору об инвестиционной деятельности № 14/06-2010д от 14.06.2010г.); II – 2013 (по членской книжке

Таким образом, представленные сторонами документы подтверждают выводы о содержании в рассматриваемой рекламе не соответствующих действительности сведений о ряде характеристик рекламируемого товара (место нахождения, площадь квартиры, др.).

Кроме того, в рассматриваемой рекламе происходит подмена понятий «продажа квартиры» (как готового объекта гражданских прав) и «передача (продажа) имущественных прав на квартиру» (т.к. объект недвижимости находится в стадии строительства). Квартира в многоквартирном доме становится объектом гражданского оборота после окончательной постройки и приема дома государственной комиссией. В то же время, фактическое приобретение пая в жилищно-строительном кооперативе не аналогично сделке по купле-продаже жилого помещения. Следовательно, информация о продаже конкретной квартиры в строящемся доме также является недостоверной.

Согласно пояснениям ООО «Сибирская Сырьевая Компания» (вх. № 497 от 26.01.2011г.), после обращения представителя Застройщика, между сторонами было достигнуто соглашение о снятии рекламы с сайта НГС; рассматриваемая реклама была снята. Данный факт также подтверждается Актом осмотра сайта от 08.12.2010г. В связи с чем, Комиссия считает выдачу Предписания нецелесообразным.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия, руководствуясь пунктом 1 части 2 статьи 33, частью 1 статьи 36 Федерального закона «О рекламе» №38-ФЗ от 13 марта 2006г. и в соответствии с пунктами 37-42 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе,

РЕШИЛА:

1. Признать рекламную информацию, размещенную в ноябре 2010г. в сети Интернет по адресу <http://newhomes.ngs.ru> следующего содержания:

«вариант № 246141, опубликован 22.11. / Продам 1-комнатную квартиру / 900 тыс. руб. / цена за м²: 37 тыс. руб. / Расположение / Новосибирск, Калининский район, ул. Дачная, 27/3 / 14 этаж 19-этажного кирпичного дома / Площадь / Общая 24 м² Жилая 18 м² / Детали / Дом сдается в IV-2012. Квартира студия. Санузел совмещенный. Есть лоджия. Есть возможность установить телефон. Форма собственности инвестиционная / Контактная информация / Организация: Белый квадрат / Контактное лицо: Катя / Телефон «...» / e-mail: написать письмо, (логотип): «Белый квадрат»,

ненадлежащей рекламой,

а ООО «Сибирская Сырьевая Компания» (ОГРН 1075404018910, юридический адрес: 630052, г. Новосибирск, ул. Толмачевская, 33/3; фактический: 630073, г. Новосибирск, пр. Карла Маркса, д. 47/2, оф. 502, 508) нарушившим требования п.п.2, 4 ч.3 ст.5, ч.6 ст.28 Федерального закона РФ от 13.03.2006г. №38-ФЗ «О

рекламе», согласно которым:

- 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;

- недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о стоимости или цене товара, порядке его оплаты, размере скидок, тарифов и других условиях приобретения товара;

- 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.

2. Предписание о прекращении нарушения законодательства о рекламе ООО «Сибирская Сырьевая Компания» не выдавать в связи с добровольным устранением нарушения.

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

Решение изготовлено в полном объеме 22 марта 2011 г.

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

Председатель Комиссии

Т.В. Лопаткина

Члены Комиссии

И. В. Волохина

И.Р. Носкова

Е. В. Сафронова