

**Ответчик:**

**ООО «Сити-78 Загородная  
недвижимость»**

(ИНН 7813481254)

ул. Вязовая, д.10 Лит. А пом. 8Н

Санкт-Петербург, 197110

email: [stroy@city78.ru](mailto:stroy@city78.ru)

**Заинтересованные лица:**

**ООО «Лана»**

(ИНН 7814076594)

Глухозерское шоссе, д.12, лит.3,

Санкт-Петербург, 192019

email: [kalugin.s@rekcenter.spb.ru](mailto:kalugin.s@rekcenter.spb.ru)

**ООО «Реклама-Центр»**

(ИНН 7825012842)

кан. Грибоедова, д.56/58,

Санкт-Петербург, 190031

email: [rc@sp.ru](mailto:rc@sp.ru),

[lawyer@rekcenter.spb.ru](mailto:lawyer@rekcenter.spb.ru)

14.08.2015 №P/02/902

**РЕШЕНИЕ**

**по делу № 854-02-2644-Р/15**

г. Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 04.08.2015

Решение изготовлено в полном объеме: 14.08.2015

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению дела о нарушении законодательства о рекламе (далее - Комиссия) в составе:

Овезбердыева А.А. - Врио заместителя руководителя, председателя Комиссии;

Шапошникова А.Ю. - государственного инспектора отдела антимонопольного контроля, члена комиссии,

Абейдуллина Р.А. - специалиста 1 разряда отдела антимонопольного контроля, члена комиссии,

рассмотрев дело № 854-02-2644-Р/15 по признакам нарушения ООО «Сити-78 Загородная недвижимость» пункта 4 части 2, пункта 2 части 3 статьи 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон о рекламе),

#### **УСТАНОВИЛА:**

В Ленинградское УФАС России поступила жалоба (вх. от 17.04.2015 № 2644) на недостоверную рекламу размещенную на рекламной конструкции установленной на территории Ленинградской области.

В рекламе, размещенной на объекте наружной рекламы во Всеволожском районе Ленинградской области по адресу: г.п. Кузьмолровский, пересечение трассы Р-33 и ул. Рядового Иванова, напротив АЗС «АЭРО» (автодорога Санкт-Петербург – Матокса, 09 км + 500м),

**«Новый поселок в Токсово, 1 линия озера, 9-556-556, Кавголовское озеро. Загородная резиденция, <...>»**

содержатся признаки нарушения установленных пунктом 4 части 2, пунктом 2 части 3 статьи 5 Закона о рекламе.

В ходе рассмотрения жалобы и материалов дела были запрошены материалы и сведения:

- о законности установки и эксплуатации рекламной конструкции в МБУ «Центр размещения рекламы» МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области;
- о договорных отношениях между собственником (арендатором) рекламной конструкции ООО «Реклама-Центр» и рекламоизготовителем ООО «Лана» с ООО «Сити-78 Загородная недвижимость»;
- относящихся к коттеджному поселку «Кавголовское озеро. Загородная резиденция» в ООО «Сити-78 Загородная недвижимость».

При рассмотрении представленных документов и сведений установлено следующее.

Рекламная конструкция расположенная во Всеволожском районе Ленинградской области по адресу: г.п. Кузьмолковский, пересечение трассы Р-33 и ул. Рядового Иванова, напротив АЗС «АЭРО» (автодорога Санкт-Петербург – Матокса, 09 км + 500м) установлена в соответствии с Договором на установку и эксплуатацию рекламной конструкции № 003/1.7-31 от 27.04.2008 и разрешения № 1649/0.1-16 между МБУ «Центр размещения рекламы» МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области и ООО «Реклама-Центр» (ИНН 7825012842).

В соответствии с договором от 29.05.2015 № 180/А ООО «Реклама-Центр» предоставило во временное владение и пользование данную рекламную конструкцию ООО «Лана» на срок до 31.12.2015 года.

В соответствии с договором от 18.03.2015 № 1276 и Приложением № 1 ООО «Лана» оказывает услуги по размещению/демонстрации рекламно-информационных материалов ООО «Сити-78 Загородная недвижимость» на объектах наружной рекламы. Приложением № 2 от 24.03.2015 года к данному договору и фотоотчетом ООО «Лана», ООО «Сити-78 Загородная недвижимость» согласовывает макет размещаемой рекламы. Счет № 936 от 07.05.2015, Акт № 500 от 30.04.2015, счет № 538 от 25.03.2015 подтверждают прием выполненных работ и оплату предоставленных услуг.

Статьей 3 Закона о рекламе установлено, что:

- рекламодатель - изготовитель или продавец товара либо иное определившее

объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо;

- рекламопроизводитель - лицо, осуществляющее полностью или частично приведение информации в готовую для распространения в виде рекламы форму;

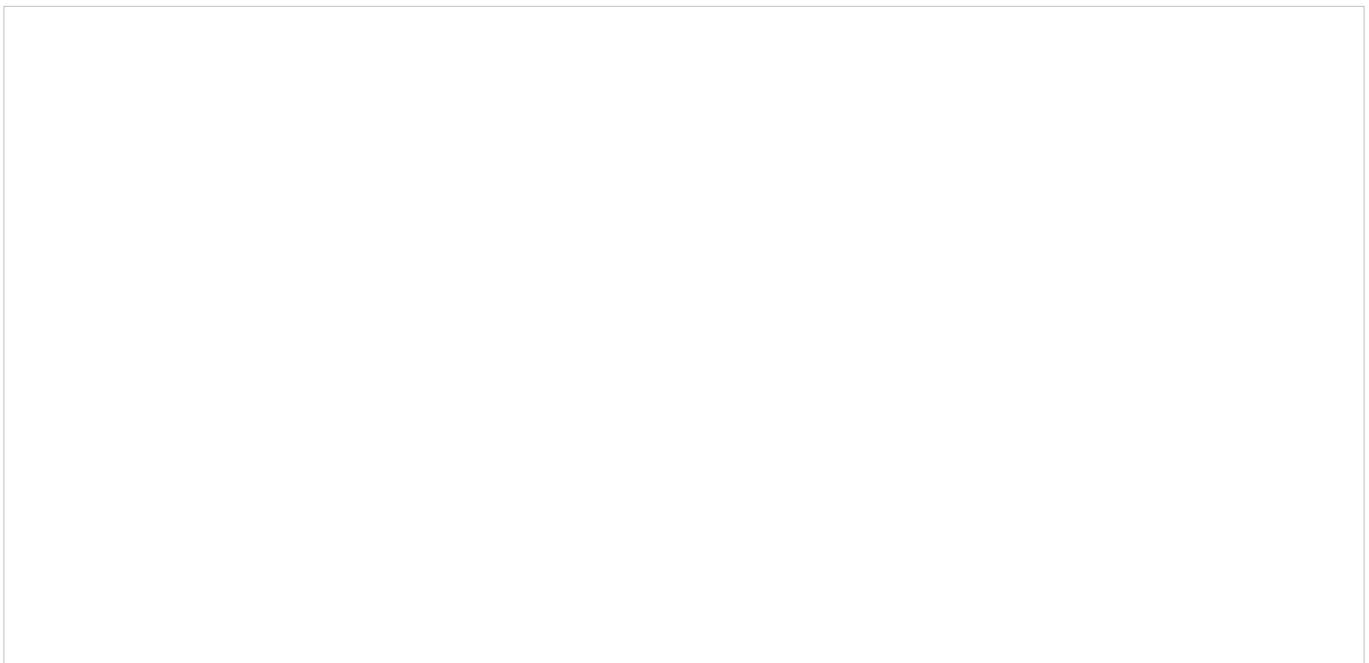
- рекламораспространитель - лицо, осуществляющее распространение рекламы любым способом, в любой форме и с использованием любых средств.

Таким образом ООО «Сити-78 Загородная недвижимость» является рекламодателем, ООО «Лана» является рекламопроизводителем и рекламораспространителем, ООО «Реклама-Центр» является собственником рекламной конструкции.

Статья 3 Закона о рекламе определяет понятия «реклама» как информацию, распространяемую любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованную неопределенному кругу лиц и направленную на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирования или поддержания интереса к нему и его продвижение на рынке, а «потребители рекламы» - лица, на привлечение внимания которых к объекту рекламирования направлена реклама.

Рассматриваемая реклама размещена на рекламной конструкции расположенной на въезде в пос. Кузьмолово Всеволожского р-на Ленинградской обл. и технологически установлена непосредственно над трассой Р-33 (автодорога Санкт-Петербург – Матокса, 09 км + 500м).

Таким образом потребителями рекламы являются все проезжающие под данной рекламной конструкцией и направлена на привлечение внимания неопределенного круга лиц к покупке земельных участков и коттеджей в коттеджном поселке «Кавголовское озеро. Загородная резиденция».



Данная реклама направлена на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке. Этот факт обусловлен тем, что в ней подчеркивается, географическое и административное местонахождение, что в свою очередь

определяет преимущественное положение (в непосредственной близости находятся коттеджные поселки «Журавлиное» и «Американская деревня») и является продвижением объекта рекламирования на рынке объектов индивидуальной недвижимости.

В материалах дела присутствует Акт осмотра Интернет-сайта от 27.05.2015 № 2-1 Ленинградского УФАС России.

Сведения, содержащиеся в приложениях к Акту, свидетельствует о том, что данная информация является рекламой ввиду следующих обстоятельств:

- данная информация распространена путем размещения на официальном сайте собственника-застройщика с использованием средств информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

- в информации **не указано**, что она предназначена только для собственников земельных участков и коттеджей на территории поселка. Следовательно, эта информация адресована неопределенному кругу лиц;

- данная информация направлена на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке. Этот факт обусловлен тем, что в данной рекламе подчеркиваются преимущества и достоинства местонахождения коттеджного поселка в населенном пункте и близлежащих природных объектах что в свою очередь является продвижением объекта рекламирования на рынке

В соответствии с частью 1 статьи 5 Закона о рекламе, реклама должна быть добросовестной и достоверной. Недобросовестная и недостоверная реклама не допускаются.

Рассматриваемая реклама направлена на привлечение внимания к покупке земельных участков и коттеджей в коттеджном поселке «Кавголовское озеро. Загородная резиденция».

При этом исходя из содержания рекламы следует, что рекламируемый коттеджный поселок расположен в поселке Токсово МО Токсовского г.п. Всеволожского района.

Исходя из сведений в жалобе заявителя, представленных компанией ООО «Сити-78 Загородная недвижимость» по запросу Ленинградского УФАС России сведений и документов, данных Акта осмотра сайта компании ООО «Сити-78 Загородная недвижимость» ([www.city78zn.ru](http://www.city78zn.ru)) (далее – Акт), сведений размещенных на публичной кадастровой карте Росреестра, информации из Правил землепользования и застройки МО Токсовского г.п. и МО Лесколовского с.п. Всеволожского района установлено следующее:

1. Рекламируемый коттеджный поселок, в соответствии с публичной кадастровой картой Росреестра, расположен в кадастровом квартале 47:07:0154001. В состав данного кадастрового квартала, в том числе, входят земельные участки расположенные в коттеджном поселке «Кавголовское озеро. Загородная резиденция». Категория земель у участков «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования **«для индивидуального жилищного строительства»**

(159 участков общей площадью около 27 га и «**для размещения многоквартирных малоэтажных жилых домов до 4 этажей, включая мансардный**» (3 участка общей площадью около 3 га). Исключение составляют три земельных участка с категорией земли «**земли сельскохозяйственного назначения**» и видом разрешенного использования «**для сельскохозяйственного производства**» общей площадью около 6,9 га. Коттеджи, как объект капитального строительства, требуют получения разрешения на строительство и подлежат застройке на земельных участках предназначенных для индивидуального жилищного строительства.

**2. В соответствии с материалами Акта, статус земельных участков предлагаемых к покупке ИЖС (вид разрешенного использования - индивидуальное жилое строительство), общая площадь коттеджного поселка «Кавголовское озеро. Загородная резиденция» составляет 26 га. Количество участков – 85.**

В разделе сайта «Выбрать участок» представлена интерактивная схема коттеджного поселка «Кавголовское озеро. Загородная резиденция», на которой предоставлена возможность в режиме on-line выбрать участки с цветовой гаммой

«зеленый», а статус которых «свободен», часть участков с желтого цвета имеет статус «забронирован», и красного цвета обладают статусом «продан». Общее количество участков 85.

В жалобе заявителя указана ссылка на сайт [www.9967878.ru](http://www.9967878.ru) (данный номер телефона размещен на сайте ([www.city78zn.ru](http://www.city78zn.ru))), на котором осуществляется реклама коттеджного поселка «Кавголовское озеро. Загородная резиденция» посредством размещенного видеоролика и презентации, на которой изображен «генплан» поселка и схематично выделены 4 очереди его застройки. При этом отмечено **«очередь 1 в продаже»**, которая и содержит в себе 85 участков.

Таким образом к покупке изначально предлагалось 85 участков.

3. Исходя из схемы планируемых границ населенного пункта – г.п. Токсово (приложение к ПЗЗ и Генплану МО Токсовского г.п.), схемы планируемых границ населенного пункта – дер. Хиттолово (приложение к ПЗЗ и Генплану МО Лесколдовского с.п.), при совокупном рассмотрении со сведениями публичной кадастровой карты Росреестра:

- земельные участки входящие в границы коттеджного поселка «Кавголовское озеро. Загородная резиденция» с категорией земли «земли населенных пунктов» и видом разрешенного использования **«для индивидуального жилищного строительства»** и **«для размещения многоквартирных малоэтажных жилых домов до 4 этажей, включая мансардный»** расположены в административных границах **МО Лесколдовское с.п. Всеволожского района;**

- земельные участки входящие в границы коттеджного поселка «Кавголовское озеро. Загородная резиденция» с категорией земли **«земли сельскохозяйственного назначения»** и видом разрешенного использования **«для сельскохозяйственного производства»** расположены в административных границах **МО Токсовское г.п. Всеволожского района.**



В своих пояснениях ответчик признает, что коттеджный поселок «Кавголовское озеро. Загородная резиденция» расположен на территории двух смежных муниципальных образований МО Токсовское г.п. и МО Лесколоское с.п., а также утверждает, что в рассматриваемой рекламе к покупке предлагаются участки относящиеся к 3-й очереди.

4. В соответствии с Актом на территории коттеджного поселка предполагается размещение детского сада и филиала общеобразовательной школы. В материалах дела присутствует запрос ответчика в адрес Администрации МО Лесколоское с.п. Всеволожского района о наличии или отсутствии планов **строительства новой** общеобразовательной школы в непосредственной близости к поселку и возможности принятия участия в ее строительстве. Ответа на запрос не представлено. Вместе с тем вопрос о выделении бюджетных средств на строительство детских садов и учебных заведений не входит в полномочия органов местного самоуправления городских и сельских поселений, данными полномочиями обладают органы местного самоуправления муниципальных районов и строительство ведется за счет бюджетных средств района, регионального или федерального уровня.

По сведениям Администрации МО Всеволожского района и МО Лесколоского с.п., в 2015-16 годах планируется строительство новой общеобразовательной школы в дер. Нижние Осельки, исходя из количества постоянно проживающего населения.

Таким образом Комиссия установила, что :

- на сайте ответчика указывается, что коттеджный поселок единственный, на территории которого предполагается размещение филиала общеобразовательной школы, **тем самым** акцентирует превосходство **коттеджного поселка перед подобными поселками**, данная информация не подтверждена документально, отсутствуют участки с ВРИ для строительства общеобразовательной школы;

- на сайте ответчика в интерактивном режиме предлагается выбрать участки «1 очереди» относящиеся к ИЖС и расположенные в Лесколовском с.п.;
- на сайте ответчика указано количество реализуемых участков 85 совпадающее с количеством участков «1 очереди» 85;
- на сайте ответчика размещена реклама, по идентичная рекламе размещенной на рекламной конструкции;
- для строительства коттеджей предназначаются участки с ВРИ - **для индивидуального жилищного строительства (участки «1 и 2 очереди»)**, участки «3 очереди» имеют ВРИ - **для сельскохозяйственного производства, на которых невозможно строительство ОКС без нарушения норм ЗК и ГрК РФ, до изменения ВРИ участков;**
- **общая площадь участков ИЖС (1 и 2 очередь) составляет около 27 га и участков для малоэтажных МКД (4 очередь) составляет около 3 га, расположенных в Лесколовском с.п., что значительно превышает общую площадь участков для СХ производства (3 очередь) около 6,9 га. расположенных в Токсовском г.п;**
- **в соответствии с «генпланом» поселка и публичной кадастровой картой, к «3 очереди» относятся лишь три участка с ВРИ для СХ производства общей площадью около 6,9 га.;**
- **в соответствии с «генпланом» поселка, на участках ИЖС (1 и 2 очередь) предназначено строительство коттеджей, на трех участках (кадастровые номера 47:07:0154001:404, 47:07:0154001:406, 47:07:0154001:428) для СХ производства (3 очередь) предполагается размещение спортивных площадках;**
- **на размещенной рекламе отсутствует ссылочная информация на предложение к реализации участков расположенных в Токсовском г.п. и относящихся к «3 очереди» застройки, таким образом смысловое содержание относится к участкам непосредственно предназначенным к реализации и относящиеся к «1 очереди» расположенным в Лесколовском с.п.;**
- **на сайте ответчика описываются достоинства поселка Токсово, при этом умалчивается о том, что предлагаемые к реализации участки расположены в Лесколовском с.п. и относятся к дер. Хиттолово и тем самым акцентирует превосходство коттеджного поселка перед подобными поселками расположенными в Лесколовском с.п.;**
- **вышеизложенные факты свидетельствуют о том, что данная реклама является недобросовестной и направлена на получение преимущества при осуществлении предпринимательской деятельности, поскольку в ней указано на превосходство коттеджного поселка с указанием критериев качества объектов рекламирования (отнесение к пос. Токсово и описание самого поселка). В результате использования в рекламе такой характеристики, рекламируемый товар воспринимается потребителями как более интересный, а недостоверная реклама может ввести их в заблуждение относительно потребительских свойств и качеств коттеджных поселков в целом и участков в частности при их выборе.**

Таким образом, оценивая рассматриваемую рекламу с позиции обычного потребителя, не обладающего специальными знаниями, можно, что при восприятии рекламы объективно возникает ассоциация, связанная с местонахождением поселка непосредственно в пос. Токсово и вводит их в заблуждение.

Данные факты не соответствуют содержанию рекламы размещенной на рекламной конструкции по адресу: г.п. Кузьмолровский, пересечение трассы Р-33 и ул. Рядового Иванова, напротив АЗС «АЭРО» (автодорога Санкт-Петербург – Матокса, 09 км + 500м) и на сайте компании ООО «Сити-78 Загородная недвижимость» ([www.city78zn.ru](http://www.city78zn.ru)).

Таким образом, вышеуказанная реклама недостоверна и недобросовестна, то есть не отвечает требованиям, установленным пунктом 4 части 2 и пунктом 2 части 3 статьи 5 Закона о рекламе.

В соответствии с частью 6 статьи 38 Закона о рекламе ответственность за нарушение требований, установленных частями 2 и 3 статьи 5 Закона о рекламе, несет рекламодатель.

В соответствии с частью 7 статьи 38 Закона о рекламе ответственность за нарушение требований, установленных частями 2 и 3 статьи 5 Закона о рекламе, на рекламодателя не распространяется.

В соответствии с частью 8 статьи 38 Закона о рекламе ответственность за нарушение требований, установленных частями 2 и 3 статьи 5 Закона о рекламе, распространяется на рекламопроизводителя в случае, если будет доказано, что нарушение произошло по его вине.

На основании пункта 2 части 1 статьи 33, частей 1, 2 статьи 36, части 6 статьи 38 Закона о рекламе и в соответствии с пунктами 20, 21 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе,

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению дела о нарушении законодательства о рекламе, с учетом изложенного, руководствуясь частью 2 пункта 1 статьи 33, 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,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать рекламу коттеджного поселка «Кавголовское озеро. Загородная резиденция», размещенную на рекламной конструкции по адресу: г.п.

Кузьмолловский, пересечение трассы Р-33 и ул. Рядового Иванова, напротив АЗС «АЭРО» (автодорога Санкт-Петербург – Матокса, 09 км + 500м) и на сайте компании ООО «Сити-78 Загородная недвижимость» ([www.city78zn.ru](http://www.city78zn.ru)), недостоверной и **недобросовестной**.

2. Признать в действиях ООО «Сити-78 Загородная недвижимость», как рекламодателя, нарушение требований пункта 4 части 2 и пункта 2 части 3 статьи 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе».
3. Выдать предписание ООО «Сити-78 Загородная недвижимость» о прекращении распространения недостоверной и недобросовестной рекламы.
4. Передать материалы уполномоченному должностному лицу Ленинградского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении и проведении административного расследования, предусмотренном статьей 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение может быть обжаловано в суде или в арбитражном суде в порядке, предусмотренном статьей 37 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе».

Председатель Комиссии

А.А. Овезбердыев

Члены Комиссии:

А.Ю. Шапошников

Р.А. Абейдуллин