



## УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

### Решение по делу №57

Резолютивная часть Решения оглашена 30.08.2016

Решение в полном объеме изготовлено 16.09.2016

г. Екатеринбург

Комиссия Свердловского УФАС России по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе, утвержденная Приказом №285 от 19.08.2016, в составе:

Председатель комиссии :<...> – заместитель руководителя управления,

Члены комиссии:

<...> - начальник отдела контроля за соблюдением законодательства о рекламе и недобросовестной конкуренцией, член Комиссии;

<...> – заместитель начальника отдела контроля за соблюдением законодательства о рекламе и недобросовестной конкуренцией, член Комиссии;

в присутствии лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения рекламного законодательства – ООО «Группа ИНО» <...> (доверенность б/н от 18.08.2016),

в отсутствии лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения рекламного законодательства – ООО «Хёрст Шкулёв Диджитал. Урал»,

рассмотрев в рамках «Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе» (далее – Правила), утв. Постановлением Правительства РФ от 17.08.2006 № 508, дело №57, возбужденное по признакам нарушения ч.3 и ч.7 ст. 5, ч.ч.6-8 ст.28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ (ред. от 08.03.2015) «О рекламе» (с изм. и доп., вступ. в силу с 25.05.2015) (далее – ФЗ «О рекламе») по факту распространения на сайте <http://www.e1.ru/news/> рекламы жилого загородного комплекса «Золотая Горка» под заголовком «Максимальная выгода при покупке загородной недвижимости: застройщик «Золотой Горки» разработал новые акции»,

### УСТАНОВИЛА:

Дело № 57 по признакам нарушения рекламного законодательства было возбуждено в отношении ООО «Золотая Горка» Определением от 30.05.2016 по итогам проверки рекламы, распространяемой на сайте <http://www.e1.ru/news/>, в ходе которой сотрудниками Свердловского УФАС России был составлен акт от 08.04.2016 о размещении на вышеуказанном сайте рекламы жилого загородного комплекса «Золотая Горка» под заголовком «Максимальная выгода при покупке загородной недвижимости: застройщик «Золотой Горки» разработал новые акции».

Определением от 30.05.2016 (исх.№6375 от 01.06.2016) рассмотрение дела было назначено на 28.06.2016 в 14-00.

Определением от 28.06.2016 (исх.№8187 от 12.07.2016) рассмотрение дела №57 было отложено на 09.08.2016 в 15-00 в связи с необходимостью получения дополнительной информации.

Определением от 09.08.2016 (исх.№10686 от 23.08.2016) рассмотрение дела №57 было вновь отложено на 30.08.2016 в 12-00 в связи с необходимостью привлечения к участию в рассмотрении дела №57 в качестве лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения рекламного законодательства ООО «Хёрст Шкулёв Диджитал. Урал», а также получением дополнительной информации.

При рассмотрении дела 30.08.2016 установлено следующее.

08.04.2016 на сайте <http://www.el.ru/news> распространялась реклама под заголовком «Максимальная выгода при покупке загородной недвижимости: застройщик «Золотой Горки» разработал новые акции» с признаками нарушения ч.3 и ч.7 ст. 5, ч.ч.6-8 ст.28 ФЗ «О рекламе».

Согласно ч.7 ст.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 п.3 ч.3 ст.5 ФЗ «О рекламе» недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о возможности приобретения товаров в определенном месте или в течение определенного срока.

Согласно 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.

Реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, должна содержать сведения о месте и способах получения проектной декларации, предусмотренной федеральным законом (ч.7 ст.28 ФЗ «О рекламе»).

Реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, не допускается до выдачи в установленном порядке разрешения на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, опубликования в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет») проектной декларации, государственной регистрации права собственности или права аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства (ч.8 ст.28 ФЗ «О рекламе»).

ООО «Хёрст Шкулёв Диджитал. Урал» сообщило, что рекламная статья «Максимальная выгода при покупке загородной недвижимости: застройщик «Золотой Горки» разработал новые акции» размещена ООО «Золотая Горка» на условиях договора №W-1135 оказания услуг по размещению рекламы на Интернет-сайте от 23.06.2016.

ООО «Золотая Горка» в письменных пояснениях (вх.№01-9580 от 24.06.2016, вх.№01-12294 от 04.08.2016), а также представитель общества на заседании комиссии сообщили, что 07.04.2016 ООО «Золотая Горка» разместило на сайте <http://www.e1.ru/news> рекламу жилого загородного комплекса «Золотая Горка».

Указанная реклама размещена в рамках договора № W-1135 от 23.06.2014, заключенного ООО «Золотая Горка» с ООО «Херст Шкулев Диджитал. Урал». Согласно Приложению № 28 к указанному договору срок размещения рекламной информации составил один день - 07.04.2016.

ООО «Золотая Горка» является застройщиком жилого загородного комплекса «Золотая Горка», который возводится на территории городского округа Среднеуральск. ООО «Золотая Горка» указало, что все документы для производства строительных работ получены им и надлежащим образом согласованы со всеми компетентными органами.

*ООО «Золотая Горка» осуществляет продажу индивидуальных жилых домов (коттеджей), готовых квартир, и квартир, которые будут построены в будущем. Также планируется начать строительство таунхаусов.* Индивидуальные жилые дома, готовые квартиры и квартиры, которые будут построены в будущем можно предварительно зарезервировать на сайте застройщика [www.zgorka.ru](http://www.zgorka.ru) путем направления заявки в электронном виде. Резервирование не порождает обязанности продавца и покупателя на заключение договора на отчуждение объекта недвижимости, а лишь выражает намерение покупателя, возможно, в будущем заключить договор с застройщиком.

ООО «Золотая Горка» в ходе заседания комиссии указало, что у потребителя существует возможность приобрести готовые квартиры, обратившись в отдел продаж или зайдя на сайт [www.zgorka.ru](http://www.zgorka.ru), где можно выбрать понравившийся объект и зарезервировать его, причем бронь действует только в течение пяти дней. В случае, если потребитель не обратился к Застройщику в течение пяти дней с момента резервирования объекта (квартиры), бронь с объекта снимается и у другого покупателя есть возможность приобрести данный объект (квартиру). В качестве доказательства того, что в ООО «Золотая Горка» утверждена и действует данная схема бронирования, Общество представило в материалы дела Приказ от 03.03.2016 №5-ОП об утверждении регламента бронирования квартир на сайте [zgorka.ru](http://zgorka.ru), Регламент бронирования квартир на сайте [zgorka.ru](http://zgorka.ru). В ходе заседания комиссии 30.08.2016 представитель ООО «Золотая Горка» передал в материалы дела распечатку сайта [zgorka.ru](http://zgorka.ru), на котором в разделе «Документы» размещен файл «Регламент бронирования квартир на сайте».

Также ООО «Золотая Горка» сообщило, что Общество:

- продажу таунхаусов не осуществляет, договоры с потребителями на покупку таунхаусов не заключает, поскольку Общество только планирует начать строительство данных объектов недвижимости и до настоящего времени не

оформило проектную декларацию. ООО «Золотая Горка» планирует в будущем реализовывать таунхаусы через заключение договора участия в долевом строительстве;

- продажа готовых квартир осуществляется на основании договора купли-продажи;

- продажа строящихся квартир осуществляется на основании договора участия в долевом строительстве;

- продажа коттеджей – на основании договора купли-продажи будущей недвижимой вещи (жилого дома) и земельного участка (проект договора представлен в материалы дела), т.е. предварительного договора, предусмотренного ГК РФ, следовательно, указало Общество, не запрещенного законодательством. ООО «Золотая Горка» указало, что использует следующую схему: заключает предварительный договор, строит объект, оформляет право собственности на ООО «Золотая Горка», расторгает предварительный договор, заключает договор купли-продажи, который подлежит регистрации.

ООО «Золотая Горка» указало, что коттеджи не подпадают под действие Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», поскольку действие данного закона распространяется исключительно на многоквартирные дома, имеющие общее имущество, а не на индивидуальные дома. В качестве доказательства правомерности своей позиции ООО «Золотая Горка» представило в материалы дела копию ответа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Свердловской области (исх.№9-11/2613/58988 от 19.12.2012 на №281/12 от 17.12.2012) на обращение ООО «Золотая Горка», в котором, в частности, указано следующее: «Исходя из содержания Вашего письма, наличие права общей долевой собственности у участников долевого строительства (физических лиц) на общее имущество в объекте долевого строительства не предполагается. Кроме того, в силу ст. 3 Закона о долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования. Таким образом, необходимо рассматривать все условия, при которых будет осуществляться строительство объектов недвижимости, в совокупности, включая также условия, на которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации выдано разрешение на строительство такого объекта недвижимости. На основании вышеизложенного, полагаем, что положения Закона о долевом строительстве в рассматриваемом случае к отношениям по строительству индивидуальных многоквартирных домов не применяются».

Также ООО «Золотая Горка» представило в материалы дела анализ норм Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ следующего содержания.

Согласно ч. 2 ст. 1 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее по тексту -

Закон № 214-ФЗ) привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан права собственности на жилые помещения в многоквартирных домах (ином объекте недвижимости), которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;
- 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований, установленных ч. 2 ст. 1 Закона № 214-ФЗ.

В пункте 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (далее по тексту - Пленум ВАС № 54) указано, что в соответствии с пунктом 2 ст. 455 ГК РФ предметом договора купли-продажи может быть как товар, имеющийся в наличии у продавца в момент заключения договора, так и товар, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара (договор купли-продажи будущей вещи).

При рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров, а разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») ГК РФ. Если не установлено иное, судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи (п. 4 Пленума ВАС № 54).

Между тем, в отношении граждан, в п. 11 Пленума ВАС № 54 указано, что положения Закона № 214-ФЗ являются специальными по отношению к положениям ГК РФ о купле-продаже будущей вещи. Разъяснения, содержащиеся в Постановлении Пленума ВАС № 54, не подлежат применению при рассмотрении споров, связанных с созданием недвижимого имущества по Закону о долевом участии в строительстве.

Привлечение средств граждан для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости возможно только способами, указанными в пункте 2 статьи 1 Закона о долевом участии в строительстве.

Для правильного практического применения Федерального закона № 214-ФЗ от 29.12.2004 необходимо четко определить те правоотношения, на которые этот Закон распространяет свое действие.

Под сферу действия Закона № 214-ФЗ подпадают правоотношения, имеющиеся в совокупности следующие признаки:

- сторонами правоотношений являются с одной стороны - участник долевого строительства (гражданин), а с другой стороны - Застройщик;

- такие правоотношения направлены **на долевое строительство** многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;

- в счет финансирования долевого строительства указанных объектов недвижимости Застройщиком привлекаются денежные средства участников долевого строительства - граждан;

- в результате вложения денежных средств участники долевого строительства приобретают право собственности на объект долевого строительства **и долю в праве общей собственности на общее имущество в здании, ином объекте недвижимости, в котором такой объект расположен.**

В случае отсутствия хотя бы одного из вышеперечисленных признаков в фактических правоотношениях Застройщика и инвестора (гражданина) подобные правоотношения не входят в сферу действия Закона № 214-ФЗ.

Действующее законодательство не признает комплекс жилых домов (коттеджный поселок) самостоятельным объектом недвижимого имущества. Жилой дом (коттедж) не может входить в состав другого объекта недвижимости, следовательно, коттеджный поселок (равно как и индивидуальные коттеджи) не может являться объектом долевого строительства.

Объектами долевого строительства согласно Закону № 214-ФЗ являются квартиры, нежилые помещения, иные объекты недвижимости, иные части создаваемого единого объекта недвижимости, **объединенные в единое целое общими конструкциями и иными обслуживающими элементами, которые в силу закона будут являться общим имуществом всех собственников создаваемого объекта.** В связи с этим у участников долевого строительства помимо возникновения права на квартиру (иной объект недвижимости) как объект долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме (ином объекте недвижимости).

При заключении договора долевого участия в строительстве (иного договора) предметом которого будет являться строительство индивидуального коттеджа (индивидуального жилого дома) за счет денежных средств гражданина, с передачей (продажей) инвестору (гражданину) по окончании строительства в собственность земельного участка (части земельного участка), инвестор (гражданин), как результат договорных отношений с Застройщиком, получит право собственности на отдельно стоящий жилой дом (коттедж), право собственности на земельный участок, на котором расположен коттедж и право собственности на все коммуникации, находящиеся на передаваемом земельном участке.

Иными словами гражданин получит право собственности на отдельный (самостоятельный) объект недвижимости, расположенный на индивидуальном (обособленном) земельном участке, к инвестированию (финансированию строительства) которого не будут иметь отношения какие-либо иные лица (граждане).

Как отмечалось выше, несколько индивидуальных коттеджей не создают отдельный объект капитального строительства (коттеджный поселок) и не являются составными частями коттеджного поселка.

Следовательно, указывает ООО «Золотая Горка», коттеджный поселок, Застройщиком которого выступает ООО «Золотая Горка», равно как и *индивидуальные коттеджи, не может являться объектом долевого строительства и не подпадает под сферу действия Закона № 214-ФЗ.*

Также ООО «Золотая Горка» сообщило, что проектная декларация для строящихся квартир размещена в газете «То Да Се» в выпуске от 11.10.2014 № 37 (118), копия которой представлена в материалы дела. Изменения в проектную декларацию публикуются на сайте застройщика [www.zgorka.ru](http://www.zgorka.ru), между тем самой проектной декларации для строящихся квартир на сайте [www.zgorka.ru](http://www.zgorka.ru) нет, с декларацией можно ознакомиться только в офисе, в отделе продаж.

Общество указало, что макет рассматриваемой рекламы был утвержден маркетологом ООО «Золотая Горка» <...>. Копия приказа от 03.03.2016 №5-ОП «Об утверждении порядка согласования рекламных материалов» представлена в материалы дела. Согласно п.1.3 указанного приказа лица, указанные в листе согласования, проверяют рекламный материал, при необходимости вносят замечания и исправления. После получения листа согласования с отметками одобрения всех указанных в листе лиц, специалист по маркетингу и рекламе отправляет подтверждение согласования разработчикам рекламных материалов по электронной почте или высылает согласованный материал для размещения и производства (п.5 Приказа).

ООО «Золотая Горка» представило в материалы дела копию листа согласования от 06.04.2014 к рекламному материалу «Новость на сайте E1.ru от 07.04.2016», а также распечатку переписки по электронной почте между заместителем руководителя отдела продаж и маркетинга ООО «Золотая Горка» <...> и руководителем отдела продаж ООО «Золотая Горка» <...> от 06.04.2016, в которой последний одобряет размещение новости, содержащей рассматриваемую рекламу, и просит, чтобы системный администратор проставил на макете корпоративную подпись.

В качестве доказательства того, что в настоящее время при распространении рассматриваемой рекламы требования ФЗ «О рекламе» соблюдены, ООО «Золотая Горка» представило в материалы дела распечатку рекламы, размещаемой по адресу [http://www.e1.ru/news/spool/news\\_id-441700.html](http://www.e1.ru/news/spool/news_id-441700.html) в настоящее время, в содержание которой внесены изменения, а именно: из текста рекламы исключено слово «или таунхаус», в текст рекламы включены фразы «проектная декларация на сайте [www.zgorka.ru](http://www.zgorka.ru)», «дома и коттеджи сданы, что подтверждается разрешениями на ввод объектов в эксплуатацию, размещенными на сайте [www.zgorka.ru](http://www.zgorka.ru)».

ООО «Хёрст Шкулёв Диджитал. Урал» на заседание комиссии не явилось, ходатайств, объяснений не представило. Между тем, указанное лицо было

надлежащим образом уведомлено о времени и месте рассмотрения дела, что подтверждается имеющимся в материалах дела отчетом об отправке корреспонденции на адрес электронной почты общества [news@corp.e1.ru](mailto:news@corp.e1.ru) 23.08.2016 в 16:41:48.

Рассмотрев представленные материалы, Комиссия Свердловского УФАС России приходит к следующим выводам:

Целями Федерального закона «О рекламе» являются развитие рынков товаров, работ и услуг на основе соблюдения принципов добросовестной конкуренции, обеспечение в Российской Федерации единства экономического пространства, реализация права потребителей на получение добросовестной и достоверной рекламы, предупреждение нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, а также пресечение фактов ненадлежащей рекламы.

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 (п. 1 ст. 3 ФЗ «О рекламе»).

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 (п.2 ст.3 ФЗ «О рекламе»).

08.04.2016 на сайте <http://www.e1.ru/news> распространялась реклама под заголовком «Максимальная выгода при покупке загородной недвижимости: застройщик «Золотой Горки» разработал новые акции» следующего содержания: *«Покупателям предлагают зачетный trade-in и рассрочку от 0%. По секрету всему свету! Извлеките максимальную выгоду при покупке недвижимости. Больше нет причин откладывать покупку новой квартиры в экологически чистом и живописном месте. С заботой о вас застройщик жилого загородного комплекса «Золотая Горка» разработал целый ряд новых акций:*

1. Зачётный trade-in. *Воспользовавшись этим предложением, вы сможете использовать свой автомобиль в качестве первоначального взноса или очередного платежа при покупке квартиры, коттеджа или таунхауса. Всё просто:*

· *выберите и бронируйте понравившуюся квартиру, коттедж в жилом загородном комплексе «Золотая Горка».*

· *Затем эксперты по загородной недвижимости направят вас на диагностику и оценку стоимости автомобиля.*

· *Оценка устроила вас? Тогда менеджер отдела продаж «Золотой Горки» оформляет договор на покупку недвижимости; сумму, на которую оценен автомобиль, партнёр «Золотой Горки» сразу же, не дожидаясь продажи машины, переводит на счёт застройщика, а вы доплачиваете необходимую разницу и въезжаете в своё новое жильё.*

2. Рассрочка от 0%.

*Приобретая квартиру в рассрочку от 0%, вы получаете возможность:*



- заселиться в квартиру и начать её обустройство в день подписания договора.

- Вносить небольшой ежемесячный платёж.

- Досрочно оплатить оставшуюся часть с пересчётом процентов.

Процент рассрочки зависит от размера первоначального взноса.

3. *Беспрецедентное антикризисное предложение по покупке коттеджа.*

Успейте воспользоваться предложением и приобрести просторный дом с отделкой под чистовую и со всеми проведёнными в него инженерными сетями всего **от 46 170 руб. за кв.м.**

Узнать подробности или записаться на индивидуальную экскурсию можно прямо сейчас на сайте или по телефону +7 (343) 361-44-44. Будем рады видеть каждого на территории жилого загородного комплекса «Золотая Горка» ежедневно с 09:00 до 20:00 Отдел продаж: Жилой загородный комплекс «Золотая Горка» Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Северные Ворота, 1 Тел.: +7 (343) 361-44-44».

В рассматриваемой рекламе предлагается покупка новой квартиры: «Больше нет причин откладывать покупку новой квартиры в экологически чистом и живописном месте», «... менеджер отдела продаж «Золотой Горки» оформляет договор на покупку недвижимости... а вы... въезжаете в свое новое жильё», «...вы получаете возможность заселиться в квартиру и начать ее обустройство в день подписания договора», «Воспользовавшись этим предложением, вы сможете использовать свой автомобиль в качестве первоначального взноса или очередного платежа **при покупке квартиры, коттеджа или таунхауса**».

Между тем, на сайте [www.zgorka.ru](http://www.zgorka.ru) в разделе «О нас» указано: «Уже сдано 7 многоквартирных домов и первая очередь коттеджей. Активно ведется строительство 3 пускового комплекса малоэтажных домов и 2 очереди коттеджей. В 2016 году **планируется начать строительство таунхаусов**». В разделе «Документы» содержатся документы: «Изменения в проектную декларацию ООО «Золотая Горка», **привлекающего денежные средства участников долевого строительства** 3 секционных многоквартирных домов (132 квартиры) по адресу: Свердловская область, г. Среднеуральск, п. Кирпичный (в районе пос. Кирпичный), входящих в третью очередь строительства жилого загородного комплекса «Золотая Горка» (изменения внесены 25.12.2015), а также «Изменения в проектную декларацию ООО «Золотая Горка», привлекающего денежные средства участников долевого строительства 3 секционных многоквартирных домов (132 квартиры) по адресу: Свердловская область, г. Среднеуральск, п. Кирпичный (в районе пос. Кирпичный), входящих в третью очередь строительства жилого загородного комплекса «Золотая Горка» (изменения внесены 04.04.2016).

На сайте [www.zgorka.ru](http://www.zgorka.ru) в разделе «Квартиры» - «Посмотреть планировки и цены» - «Выберите интересующий Вас дом» - «Выберите квартиру для просмотра планировки» - при наведении компьютерной мыши на квартиру, выбранную из раздела «Готовые дома первой и второй очереди», всплывает заставка либо «продано» либо «резерв». Т.о., вероятен вывод о том, что у потребителя имеется возможность бронирования квартир только из раздела «Строящийся дом третьей очереди», которые реализуются через заключение договора участия в долевом строительстве.

Материалами дела установлено, что ООО «Золотая Горка»:

1) продажу таунхаусов не осуществляет, договоры с потребителями на покупку таунхаусов не заключает, поскольку Общество только планирует начать строительство данных объектов недвижимости и до настоящего времени не оформило проектную декларацию;

2) осуществляет продажу готовых квартир на основании договора купли-продажи;

3) осуществляет продажу строящихся квартир на основании договора участия в долевом строительстве;

4) осуществляет продажу коттеджей – на основании договора купли-продажи будущей недвижимой вещи (жилого дома) и земельного участка.

Рассмотрев имеющиеся в деле материалы, Комиссия приходит к выводу о том, что при указании в рекламе на возможность покупки **готовой квартиры** в жилом загородном комплексе «Золотая Горка», требования п.3 ч.3 ст.5 ФЗ «О рекламе» (не соответствующие действительности сведения о возможности приобретения товаров в определенном месте или в течение определенного срока) ООО «Золотая Горка» нарушены не были, поскольку у потребителя, желающего воспользоваться системой бронирования готовой квартиры на сайте [www.zgoroka.ru](http://www.zgoroka.ru), возможность ее приобретения имеется (в случае, если лицо, ранее забронировавшее квартиру, не обратилось к Застройщику в течение пяти дней с момента резервирования объекта (квартиры), бронь с объекта снимается).

Между тем, Комиссия приходит к выводу о том, что при указании в рекламе на возможность покупки **таунхауса** в жилом загородном комплексе «Золотая Горка» (*Зачётный trade-in. Воспользовавшись этим предложением, вы сможете использовать свой автомобиль в качестве первоначального взноса или очередного платежа при покупке квартиры, коттеджа или таунхауса*), ООО «Золотая Горка» были нарушены требования п.3 ч.3 ст.5 ФЗ «О рекламе», поскольку в рекламе содержатся не соответствующие действительности сведения о возможности приобретения указанного вида жилья (таунхауса) – ООО «Золотая Горка» только планирует начать строительство данных объектов недвижимости и до настоящего времени не оформило проектную декларацию.

В соответствии с ч.7 ст.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.

В рекламе указано: *«Больше нет причин откладывать **покупку** новой квартиры в экологически чистом и живописном месте. ... вы сможете использовать свой автомобиль в качестве первоначального взноса или очередного платежа **при покупке квартиры, коттеджа или таунхауса**».*

В Толковом словаре русского языка Ожегова С. И. и Шведовой Н. Ю. (М., Азбуковник, 1997) даны следующие определения понятий: «Покупка – купить; купленная, покупаемая вещь» (стр.551), «Купить – приобрести в собственность» (стр. 314).

Таким образом, покупка предполагает оформление договора купли-продажи.

Согласно ч. 1. ст. 454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне

(покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Между тем, ООО «Золотая Горка» готовые квартиры предлагает на условиях заключения договора купли-продажи с использованием системы бронирования, условия которой на момент распространения рекламы необходимо было уточнять у застройщика, строящееся жилье предлагает на основании договора участия в долевом строительстве; коттеджи – на основании договора купли-продажи будущей недвижимой вещи (жилого дома) и земельного участка, о чем потребителю в рекламе не сообщается.

Комиссия полагает, что при распространении рассматриваемой рекламы были нарушены требования ч.7 ст.5 ФЗ «О рекламе», поскольку в рекламе отсутствует часть существенной для потребителя информации об условиях приобретения разного вида жилья, предлагаемого ООО «Золотая Горка», что искажает смысл информации, вследствие чего потребители рекламы могут быть введены в заблуждение.

В ходе рассмотрения дела Управлением был направлен запрос в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (исх.№10618 от 22.08.2016) с просьбой сообщить, подпадает ли строительство индивидуального коттеджа, не имеющего общего имущества, осуществляемое с привлечением денежных средств физических лиц для его строительства, под действие Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», и, соответственно, возможно ли заключение договора участия в долевом строительстве на строительство такого объекта недвижимости.

Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области проинформировал (вх.№01-13485 от 25.08.2016) Свердловское УФАС России о следующем.

Согласно пункту 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о долевом строительстве), 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.

Коттедж следует рассматривать в качестве жилого дома, которым в силу пункта 2 статьи 16 Жилищного Кодекса Российской Федерации признается индивидуально-определенное здание, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Исходя из буквального толкования пункта 2 статьи 2 Закона о долевом строительстве, можно сделать вывод о том, что объектом договора долевого

участия в строительстве не может выступать строительство индивидуального коттеджа, не имеющего общего имущества, поскольку указанный объект не входит в состав многоквартирного жилого дома, а также в состав иного объекта недвижимости, указанных в данной норме права, и является индивидуально определенным самостоятельным объектом, отношения по строительству которого не входят в предмет правового регулирования Закона о долевом строительстве.

Между тем, ООО «Золотая горка» на момент распространения рекламы осуществляло привлечение денежных средств физических лиц для строительства коттеджей не на основании договора участия в долевом строительстве, а на основании договора купли-продажи будущей недвижимой вещи (жилого дома) и земельного участка. Какие-либо доказательства того, что ООО «Золотая горка» на момент распространения рекламы предлагало потребителям покупку готовых коттеджей (введенных в эксплуатацию) на основании договора купли-продажи, Общество в материалы дела не представило.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что при распространении рекламы, связанной с привлечением денежных средств физических лиц для строительства коттеджей на основании договора купли-продажи будущей недвижимой вещи (жилого дома) и земельного участка, нарушены требования ч.6 ст.28 ФЗ «О рекламе», которая допускает рекламу, связанную с привлечением денежных средств физических лиц для строительства жилья, исключительно на основании договора участия в долевом строительстве, рекламу жилищных и жилищно-строительных кооперативов, рекламу, связанную с привлечением и использованием жилищными накопительными кооперативами денежных средств физических лиц на приобретение жилых помещений.

Согласно ч.7 ст.28 ФЗ «О рекламе» реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, должна содержать сведения о месте и способах получения проектной декларации, предусмотренной федеральным законом.

В Письме ФАС РФ от 22.11.2010 №АК/40675 «О разъяснении положений части 7 статьи 28 Федерального закона «О рекламе» разъяснено, что при этом номер проектной декларации либо выдержки из нее Закон указывать не обязывает. По мнению специалистов ФАС России, для обеспечения доступа к тексту проектной декларации может быть приведено указание на место, способ, где или с помощью которого можно получить необходимые сведения (адрес сайта в Интернете, адрес офисов, в которых можно получить информацию, номера справочных телефонов, указание на средства массовой информации, в которых опубликована данная декларация, и т.п.). Вместе с тем, по мнению специалистов ФАС России, указание адреса сайта в Интернете самого по себе, без информации о том, что по указанному адресу можно ознакомиться с проектной декларацией, не отвечает требованию части 7 статьи 28 Федерального закона «О рекламе».

В п.26 Постановления Пленума ВАС РФ от 08.10.2012 №58 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами Федерального закона «О рекламе» отмечено, что наличие у потребителей рекламы потенциальной возможности получить необходимую информацию, обратившись к рекламодателю по телефону, приведенному в рекламе, или при посещении его интернет-сайта не

освобождает рекламодателя от исполнения обязанности, предусмотренной частью 7 статьи 28 Закона о рекламе.

Материалами дела установлено, что рассматриваемая реклама, распространенная 08.04.2016 на сайте <http://www.e1.ru/news> под заголовком «Максимальная выгода при покупке загородной недвижимости: застройщик «Золотой Горки» разработал новые акции» является рекламой, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, поскольку ООО «Золотая Горка» указало в письменных пояснениях (вх.№01-9580 от 24.06.2016), а также представители Общества в ходе заседаний комиссии сообщили, что ООО «Золотая Горка» осуществляет продажу строящихся квартир на основании договоров участия в долевом строительстве.

Между тем, в рассматриваемой рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, указана контактная информация («Узнать подробности или записаться на индивидуальную экскурсию можно прямо сейчас на сайте или по телефону +7 (343) 361-44-44. Будем рады видеть каждого на территории жилого загородного комплекса «Золотая Горка» ежедневно с 09:00 до 20:00 Отдел продаж: Жилой загородный комплекс «Золотая Горка» Свердловская область, г. Среднеуральск, ул. Северные Ворота, 1 Тел.: +7 (343) 361-44-44»), при этом сведения о месте и способах получения проектной декларации, предусмотренной федеральным законом отсутствуют, что противоречит требованиям ч.7 ст.28 ФЗ «О рекламе».

Кроме того, реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, не допускается до выдачи в установленном порядке разрешения на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, опубликования в средствах массовой информации и (или) размещения в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет») проектной декларации, государственной регистрации права собственности или права аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства (ч.8 ст.28 ФЗ «О рекламе»).

Материалами делав установлено, что ООО «Золотая Горка»:

- 1) на строящиеся квартиры имеет всю необходимую разрешительную документацию, проектная декларация была опубликована в газете «То Да Се» в выпуске от 11.10.2014 № 37 (118) (копия представлена в материалы дела);
- 2) продажу таунхаусов не осуществляет, договоры с потребителями на покупку таунхаусов не заключает, поскольку лишь планирует начать строительство данных объектов недвижимости, связанное с привлечением денежных средств физических лиц на основании договора участия в долевом строительстве, проектную декларацию до настоящего времени не оформило.

В связи с тем, что в материалах дела отсутствуют какие-либо доказательства того, что ООО «Золотая Горка» заключало с потребителями договоры участия в долевом строительстве на строительство таунхаусов, Комиссия приходит к выводу

об отсутствии нарушения ч.8 ст.28 ФЗ «О рекламе» при распространении данной рекламы, поскольку в данном случае нарушена иная норма – п.3 ч.3 ст.5 ФЗ «О рекламе» - недостоверные сведения о возможности приобретения таунхаусов в ООО «Золотая Горка» на момент распространения рекламы, о чем было указано выше.

Ненадлежащая реклама – реклама, не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации.

Согласно п.3 ч.3 ст.5 ФЗ «О рекламе» недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о возможности приобретения товаров в определенном месте или в течение определенного срока.

Согласно ч.7 ст.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 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.

Реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, должна содержать сведения о месте и способах получения проектной декларации, предусмотренной федеральным законом (ч.7 ст.28 ФЗ «О рекламе»).

Ответственность за нарушение требований, установленных ч.3 и ч.7 ст. 5, ч.6 и ч.7 ст.28 ФЗ «О рекламе», несет рекламодатель (ч.6 ст.38 ФЗ «О рекламе»).

Рекламодатель – изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо (ст. 3 ФЗ «О рекламе»).

Ответственность за нарушение требований, установленных ч.7 ст.28 ФЗ «О рекламе», несет рекламодатель (ч.7 ст.38 ФЗ «О рекламе»).

Рекламодатель – лицо, осуществляющее распространение рекламы любым способом, в любой форме и с использованием любых средств (п.7 ст.3 ФЗ «О рекламе»).

Материалами дела установлено, что рассматриваемая реклама была распространена на основании Договора №W-1135 оказания услуг по размещению рекламы на Интернет-сайте от 23.06.2016, заключенного между ООО «Хёрст Шкулёв Диджитал. Урал» (Исполнитель) и ООО «Золотая Горка» (Заказчик), предмет которого в п.2.1 определен следующим образом: «Исполнитель обязуется оказывать Заказчику услуги по размещению (производству и размещению) рекламной информации Заказчика, соответствующей требованиям законодательства РФ, а также правилам (требованиям), предъявляемым Исполнителем к рекламным материалам, на указываемых в конкретных Заказах интернет-сайтах и их разделах (далее – «сайт»).

Согласно п.3.1. вышеуказанного договора исключительным основанием для оказания Исполнителем конкретных услуг по размещению (производству и

размещению) рекламной информации является согласованные сторонами Заказ установленной формы и макет рекламно-информационного материала, имеющие статус Приложения к настоящему договору. Согласование макета рекламно-информационного материала может производиться как путем подписания макета с рекламной информацией, так и путем обмена электронными письмами.

На запрос Управления (пп.1 п.4 Определения об отложении рассмотрения дела №57 по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе от 09.08.2016) о предоставлении копии утвержденного макета рекламы ООО «Золотая Горка» предоставило (вх.№01-13699 от 29.08.2016) копию листа согласования от 06.04.2016 к рекламному материалу «Новость на сайте E1.ru от 07.04.2016», предмет «Максимальная выгода при покупке загородной недвижимости: застройщик «Золотой Горки» разработал новые акции», из которого следует, что текст рассматриваемой рекламы был согласован заместителем директора по общим вопросам ООО «Золотая Горка» <...>, заместителем директора ООО «Золотая Горка» <...>, заместителем директора по экономике и финансам ООО «Золотая Горка» <...>, руководителем юридического отдела ООО «Золотая Горка» <...>.

Таким образом, ООО «Золотая Горка» самостоятельно определило содержание рассматриваемой рекламы, передав ее впоследствии ООО «Хёрст Шкулёв Диджитал. Урал», которое распространило данную рекламу на сайте e1.ru в рамках договора №W-1135 оказания услуг по размещению рекламы на Интернет-сайте от 23.06.2016.

Таким образом, материалами дела установлено, что рекламодателем рассматриваемой рекламы является ООО «Золотая Горка», рекламораспространителем - ООО «Хёрст Шкулёв Диджитал. Урал».

Согласно Заказу на размещение (производство и размещение) рекламной информации, являющемуся Приложением №28 от 28.05.2016 к договору №W-1135 от 23.06.2016, дата начала размещения рекламы – 07.04.2016, дата окончания размещения – 07.04.2016, то есть реклама размещалась один день.

Таким образом, в настоящее время данная реклама не распространяется, в рекламу, хранящуюся в архиве новостей на сайте <http://www.e1.ru>, внесены изменения, в связи с чем, необходимость в выдаче предписания о прекращении распространения ненадлежащей рекламы отсутствует.

В соответствии с п. 7 ч.2 ст. 33 ФЗ «О рекламе» Антимонопольный орган вправе применять меры ответственности в соответствии с законодательством Российской Федерации об административных правонарушениях.

За нарушение рекламного законодательства ч.1 ст.14.3 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность.

Согласно п.43 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства РФ о рекламе (утвержденных Постановлением Правительства РФ №508 от 17.08.2006) дата изготовления решения в полном объеме считается датой принятия решения.

В резолютивной части Решения Комиссия указывает на необходимость передачи дела должностному лицу Управления для рассмотрения дела об административном правонарушении по ст. 14.3 КоАП РФ.

Согласно п. 1 ч. 1 ст. 28.1 КоАП РФ поводом к возбуждению дела об административном правонарушении является, в том числе, непосредственное обнаружение должностными лицами, уполномоченными составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения.

В соответствии с п. 1 ст. 25.1 КоАП РФ лицо, в отношении которого возбуждено производство по делу об административных правонарушениях, вправе знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также иными процессуальными правами в соответствии с КоАП РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 33 – 36 ФЗ «О рекламе», в соответствии с п. 37 – 43 «Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе», утв. Постановлением Правительства РФ от 17.08.2006 № 508, Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать рекламу жилого загородного комплекса «Золотая Горка» под заголовком «Максимальная выгода при покупке загородной недвижимости: застройщик «Золотой Горки» разработал новые акции», распространенную 07.04.2016 на сайте <http://www.e1.ru/news/> ненадлежащей, нарушающей требования:

- п.3 ч.3 ст.5 ФЗ «О рекламе», поскольку в рекламе содержатся не соответствующие действительности сведения о возможности приобретения таунхауса;

- ч.7 ст.5 ФЗ «О рекламе», поскольку в рекламе отсутствует часть существенной информации об условиях приобретения разного вида жилья, предлагаемого ООО «Золотая Горка» (готовые квартиры предлагаются на условиях заключения договора купли-продажи с использованием системы бронирования, условия которой на момент распространения рекламы необходимо было уточнять у застройщика, строящееся жилье предлагается на основании договора участия в долевом строительстве; коттеджи – на основании договора купли-продажи будущей недвижимой вещи (жилого дома) и земельного участка), что искажает смысл информации и вводит в заблуждение потребителей рекламы;

- ч.6 ст.28 ФЗ «О рекламе», поскольку была распространена реклама, связанная с привлечением денежных средств физических лиц для строительства жилья (коттеджей) на основании договора купли-продажи будущей недвижимой вещи (жилого дома) и земельного участка;

- ч.7 ст.28 ФЗ «О рекламе» поскольку в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, отсутствуют сведения о месте и способах получения проектной декларации, предусмотренной федеральным законом.

2. Предписание о прекращении нарушения законодательства о рекламе не выдавать в связи с прекращением распространения ненадлежащей рекламы.



3. Законному представителю ООО «Золотая Горка» (ст. 25.4 КоАП РФ – законными представителями юридического лица в соответствии с настоящим Кодексом являются его руководитель, а также иное лицо, признанное в соответствии с законом или учредительными документами органом юридического лица. Полномочия законного представителя юридического лица подтверждаются документами, удостоверяющими его служебное положение) надлежит явиться в Свердловское УФАС России (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, каб. 318) **«17» октября 2016 г. в 14 час. 00 мин.** для составления протокола об административном правонарушении по ч.1 ст.14.3 КоАП РФ с документами, удостоверяющими личность.

4. Директору ООО «Золотая Горка» <...> (его защитнику) (ч.ч.1, 2, ст.25.5 КоАП РФ - для оказания юридической помощи лицу, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, в производстве по делу об административном правонарушении может участвовать защитник, а для оказания юридической помощи потерпевшему - представитель. В качестве защитника или представителя к участию в производстве по делу об административном правонарушении допускается адвокат или иное лицо) надлежит явиться в Свердловское УФАС России (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, каб. 318) **«17» октября 2016 г. в 14 час. 30 мин.** для составления протокола об административном правонарушении по ч.1 ст.14.3 КоАП РФ с документами, удостоверяющими личность и служебное положение (копией приказа о назначении на должность директора).

5. Законному представителю ООО «Хёрст Шкулёв Диджитал. Урал» (ст. 25.4 КоАП РФ – законными представителями юридического лица в соответствии с настоящим Кодексом являются его руководитель, а также иное лицо, признанное в соответствии с законом или учредительными документами органом юридического лица. Полномочия законного представителя юридического лица подтверждаются документами, удостоверяющими его служебное положение) надлежит явиться в Свердловское УФАС России (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, каб. 318) **«17» октября 2016 г. в 15 час. 00 мин.** для составления протокола об административном правонарушении по ч.1 ст.14.3 КоАП РФ с документами, удостоверяющими личность.

6. Генеральному директору ООО «Хёрст Шкулёв Диджитал. Урал» <...> (её защитнику) (ч.ч.1, 2, ст.25.5 КоАП РФ - для оказания юридической помощи лицу, в отношении которого ведется производство по делу об административном правонарушении, в производстве по делу об административном правонарушении может участвовать защитник, а для оказания юридической помощи потерпевшему - представитель. В качестве защитника или представителя к участию в производстве по делу об административном правонарушении допускается адвокат или иное лицо) надлежит явиться в Свердловское УФАС России (620014, г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, каб. 318) **«17» октября 2016 г. в 15 час. 30 мин.** для составления протокола об административном правонарушении по ч.1 ст.14.3 КоАП РФ с документами, удостоверяющими личность и служебное положение (копией приказа о назначении на должность генерального директора).

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

Председатель комиссии <...>

Члены комиссии <...>

<...>