

АО «ЛСР.Недвижимость-М»

Автозаводская ул., д. 22, пом. 36,  
г. Москва, 115280

ООО «Группа ИНО»

Владимировский пр., д. 1/47, пом. 52-Н,  
г. Санкт-Петербург, 191025

**РЕШЕНИЕ**  
**по делу № 3-5-37/77-17**

«25» мая 2017 года

г. Москва

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по г. Москве по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе (далее – Комиссия Московского УФАС России, Комиссия) в составе:

председателя Комиссии: <...>,

членов Комиссии: <...>, <...>, <...>,

рассмотрев дело № 3-5-37/77-17, возбужденное в отношении АО «ЛСР.Недвижимость-М», ООО «Группа ИНО» относительно распространения наружной рекламы в г. Москве с марта по июнь 2016 года рекламы «О, Москва! Рассрочка 0%-18 месяцев; квартиры от 85 тыс. руб/м<sup>2</sup>; ЛУЧИ жилой комплекс; 300 м от метро Солнцево\*; (495) 228 22 88; ЛСР» застройщик АО «ЛСР. Недвижимость-М». Проектная декларация на сайте [www.luchi.moscow](http://www.luchi.moscow); \*открытие станции метро «Солнцево» в 2017 г. Рассрочка предоставляется АО «ЛСР. Недвижимость-М» с 1 июня по 30 июня 2016 г», с признаками нарушения пункта 3 части 3, части 7 статьи 5, частей 3, 13 статьи 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее — Закон о рекламе), выразившегося в распространении рекламы, содержащей несоответствующие действительности сведения о возможности приобретения товара в течении определенного срока; рекламы, в которой отсутствует часть существенной информации о рекламируемом товаре, а также все условия, определяющую полную стоимость кредита (займа) и влияющие на нее; в рекламе услуг по предоставлению потребительских займов лицо, не осуществляющим профессиональную деятельность по предоставлению потребительских займов,

в присутствии представителей АО «ЛСР.Недвижимость-М» в лице <...> (по доверенности б/н от 21.03.2017), <...> (по доверенности от 29.12.2016), в отсутствие представителя ООО «Группа ИНО» (уведомлено надлежащим образом),

### УСТАНОВИЛА:

Дело № 3-5-37/77-17 возбуждено в отношении АО «ЛСР.Недвижимость-М» на основании обращения физического лица (вх. № 51311) по факту распространения в г. Москве с марта по июнь 2016 года рекламы «О, Москва! Рассрочка 0%-18 месяцев; квартиры от 85 тыс. руб/м<sup>2</sup>; ЛУЧИ жилой комплекс; 300 м от метро Солнцево\*; (495) 228 22 88; ЛСР» застройщик АО «ЛСР.Недвижимость-М». Проектная декларация на сайте [www.luchi.moscow](http://www.luchi.moscow); \*открытие станции метро «Солнцево» в 2017 г. Рассрочка предоставляется АО «ЛСР.Недвижимость-М» с 1 июня по 30 июня 2016 г».

Согласно представленным в материалы дела договорам и приложениям к ним, реклама рассматриваемого в рамках настоящего дела содержания АО «ЛСР.Недвижимость-М», ООО «Группа ИНО» распространялась исключительно на рекламных конструкциях, расположенных на территории города Москвы. Подтверждения распространения идентичной рекламы за пределами города Москвы в материалах дела отсутствует.

В рассматриваемой рекламе усматриваются признаки нарушения пункта 3 части 3, части 7 статьи 5, частей 3, 13 статьи 28 Закона о рекламе, выразившегося в распространении рекламы, содержащей несоответствующие действительности сведения о возможности приобретения товара в течении определенного срока; рекламы, в которой отсутствует часть существенной информации о рекламируемом товаре, а также все условия, определяющую полную стоимость кредита (займа) и влияющие на нее; в рекламе услуг по предоставлению потребительских займов лицо, не осуществляющим профессиональную деятельность по предоставлению потребительских займов.

Не установив оснований для отложения или приостановления рассмотрения дела, выслушав доводы представителей АО «ЛСР.Недвижимость-М», оценив в совокупности и взаимосвязи представленные доказательства, применив нормы законодательства Российской Федерации о рекламе, Комиссия Московского УФАС России приходит к следующим выводам.

АО «ЛСР.Недвижимость-М» является юридическим лицом, действующим на основании Устава, включено в Единый государственный реестр юридических лиц 12.08.2002 за основным государственным регистрационным номером 1027739061844, ИНН 7709346940, КПП 774501001.

ООО «Группа ИНО» является юридическим лицом, действующим на основании Устава, включено в Единый государственный реестр юридических лиц 27.06.2012 за основным государственным регистрационным номером 1127847344844, ИНН 7840472555, КПП 784001001.

Согласно пункту 1 статьи 3 Закона о рекламе, под рекламой понимается

информация, распространяемая 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.

Под неопределенным кругом лиц понимаются те лица, которые не могут быть заранее определены в качестве получателя рекламной информации и конкретной стороны правоотношения, возникшего по поводу реализации объекта рекламирования. Такой признак рекламной информации, как предназначенность для неопределенного круга лиц, означает отсутствие в рекламе указания о некоем лице или лицах, для которых реклама создана и на восприятие которых реклама направлена.

Рассматриваемая реклама распространялась посредством наружной рекламы. Таким образом, установлено, что способ распространения рассматриваемой рекламы является общедоступным для неопределенного круга лиц потребителей рекламы. Каких-либо ограничений по кругу лиц-потребителей рекламы, Комиссией Московского УФАС России не установлено.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Закона о рекламе, под объектом рекламирования понимается товар, средство 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Закона о рекламе, товаром является продукт деятельности (в том числе работа, услуга), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

Исходя из содержания рекламных листовок, в данном случае объектом рекламирования являются квартиры в жилом комплексе «ЛУЧИ».

На основании изложенного, спорное информационное сообщение является рекламой. Данный факт лицами, участвующими в деле, не оспаривается.

Согласно части 7 статьи 5 Закона о рекламе, не допускается реклама, в которой отсутствует часть существенной информации о рекламируемом товаре, об условиях его приобретения или использования, если при этом искажается смысл информации и вводятся в заблуждение потребители рекламы.

В соответствии с пунктом 2 статьи 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 Российской Федерации» (далее — Закон об участии в долевом строительстве), объектом долевого строительства является жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

В соответствии со статьей 55 Градостроительного Кодекса Российской

Федерации, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Согласно статье 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, одним из видов жилого помещения является квартира, а именно структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Исходя из вышеизложенного, на этапе строительства многоквартирного до выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию такой объект как квартира в данном строящемся многоквартирном доме отсутствует.

В настоящем случае, рекламируемый жилой комплекс «Лучи» состоит из совокупности объектов строительства (несколько многоквартирных домов), строительство которых может заканчиваться в разные сроки, а также при окончании строительства одного объекта, строительство других может продолжаться.

В связи с этим потребитель рекламы может быть введен в заблуждение относительно объекта рекламирования, а именно того, относятся ли условия, указанные в рекламе к квартире как к готовому жилому помещению или к объекту долевого строительства.

Также, в соответствии с проектной декларацией о проекте строительства Многофункционального жилого комплекса 1 этап — жилые дома № 5 и № 6 от 21.01.2016, срок завершения строительства IV кварта 2017 года.

Согласно договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома, представленных АО «ЛСР.Недвижимость-М», срок сдачи дома в эксплуатацию до 31 декабря 2017 года. При этом срок передачи АО «ЛСР.Недвижимость-М» объекта долевого строительства участнику долевого строительства до 31 декабря 2018 года.

Согласно тексту рекламы квартиры можно приобрести в рассрочку на срок 18 месяцев под 0%. Помимо этого, согласно условиям договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома, представленных АО «ЛСР.Недвижимость-М», рассрочка предоставляется на условии внесения первого взноса в течении недели после заключения договора с последующими

выплатами раз в три месяца.

В рекламе отсутствует информация об иных условиях предоставления рассрочки кроме срока и процентной ставки, а также информация о месте, где возможно было бы ознакомиться с такими условиями.

Исходя из вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о наличии в действиях АО «ЛСР.Недвижимость-М» признаков нарушения части 7 статьи 5 Закона о рекламе.

В рассматриваемой рекламе содержится информация о возможности приобретения квартир по цене от 85 тыс. руб/м<sup>2</sup>. Заявитель в марте 2016 года обратился к АО «ЛСР.Недвижимость-М» с целью приобретения квартиры в рекламируемом жилом комплексе на условии 85 тыс. руб/м<sup>2</sup>, АО «ЛСР.Недвижимость-М» в ответе на данное обращение предоставил информацию о стоимости квартир, из которой следует, что квартиры стоимостью 85 тыс. руб/м<sup>2</sup> в продаже отсутствуют.

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 5 Закона о рекламе, недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения об ассортименте и о комплектации товаров, а также о возможности их приобретения в определенном месте или в течение определенного срока.

Согласно устным пояснениям представителей АО «ЛСР.Недвижимость-М», квартиры по указанной в рекламе цене продавались в ограниченном количестве и имели определенные характеристики. При этом АО «ЛСР.Недвижимость-М» представило ряд договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома, заключенных в период распространения рассматриваемой рекламы, в которых стоимость квартиры была 85 тыс. руб/м<sup>2</sup> или ниже.

В соответствии с частью 3 статьи 28 Закона о рекламе, если реклама услуг, связанных с предоставлением кредита или займа, использованием им и погашением кредита или займа, содержит хотя бы одно условие, влияющее на его стоимость, такая реклама должна содержать все остальные условия, определяющие полную стоимость кредита (займа), определяемую в соответствии с Федеральным законом «О потребительском кредите (займе)», для заемщика и влияющие на нее.

В соответствии с частью 13 статьи 28 Закона о рекламе, реклама услуг по предоставлению потребительских займов лицами, не осуществляющими профессиональную деятельность по предоставлению потребительских займов в соответствии с Федеральным законом «О потребительском кредите (займе)», не допускается.

Согласно пункту 3 части 1 статьи 3 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», потребительский кредит (заем) — денежные средства, предоставленные кредитором заемщику на основании кредитного договора, договора займа, в том числе с использованием электронных средств платежа, в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в том числе с лимитом кредитования.

В соответствии с частью 5 статьи 5 Закона об участии в долевом

строительстве) при заключении договора участия в долевом строительстве может быть предусмотрена уплата цены договора участником долевого строительства путем внесения платежей в определенные договором периоды.

В настоящем случае беспроцентная рассрочка предоставляется в рамках заключения договора участия в долевом строительстве и является одним из способов оплаты такого договора.

Согласно пункту 2 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», под финансовой услугой понимается банковская услуга, страховая услуга, услуга на рынке ценных бумаг, услуга по договору лизинга, а также услуга, оказываемая финансовой организацией и связанная с привлечением и (или) размещением денежных средств юридических и физических лиц.

Исходя из вышеизложенного, в настоящем случае рекламируемая рассрочка по своей сути не является финансовой услугой, а предоставляется как способ оплаты договора участия в долевом строительстве.

Таким образом, требования статьи 28 Закона о рекламе в данном случае не могут применяться к рассматриваемой рекламе.

На основании изложенного, Комиссия Московского УФАС России приходит к выводу об отсутствии в действиях АО «ЛСР.Недвижимость-М» признаков нарушения пункта 3 части 3 статьи 5, частей 3, 13 статьи 28 Закона о рекламе.

Ответственность за нарушение части 7 статьи 5 Закона о рекламе, в соответствии с частью 6 статьи 38 Закона о рекламе, несет рекламодатель.

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

Рассматриваемая реклама размещалась на основании договора № ГИ-03 НМ на комплексное рекламное обслуживание от 18.12.2015, заключенного между ООО «Группа ИНО» и ООО «ЛСР.Недвижимость» (далее - Договор).

В соответствии с разделом 1 Договора, ООО «ЛСР.Недвижимость» поручает, а ООО «Группа ИНО» по поручению ООО «ЛСР.Недвижимость» принимает на себя обязательства по оказанию (выполнению) ООО «ЛСР.Недвижимость» следующих услуг (работ) по осуществлению следующих видов рекламных и PR-мероприятий:

- размещение рекламно-информационных материалов, представленных ООО «ЛСР.Недвижимость», в СМИ, в сети Интернет и на радиостанциях;
- проведение PR-акций (Акций в сфере связей с общественностью);
- проведение всех видов BTL-мероприятий (компаний, акций, лотерей, концертов, выставок, презентаций, ярмарок, экспозиций и др.);
- изготовление рекламно-информационных материалов (плакатов, афиш, проспектов, альбомов, каталогов, брошюр, рекламных писем и т. д.), технических средств стабильного территориально размещения (рекламных конструкций, стикеров, перетяжек, табло и др.);

- разработка и изготовление эскизов этикеток, абзацев, оригинальных и фирменных пакетов, упаковки, приобретение и/или изготовление рекламных сувениров и т. д.;
- оказание маркетинговых (исследование рекламного рынка, сравнительный анализ, прогнозы и перспективы развития), информационных и консалтинговых услуг по вопросам, касающимся рекламной деятельности;
- предоставление всех видов креативных работ.

В соответствии с пунктом 1.1 Договора № ЛН/01-12/15 от 01.12.2015, заключенного между АО «ЛСР.Недвижимость-М» и ООО «ЛСР.Недвижимость» (далее — Договор 1), АО «ЛСР.Недвижимость-М» поручает, а ООО «ЛСР.Недвижимость» по поручению и за счет АО «ЛСР.Недвижимость-М» обязуется выполнить работы и оказать услуги, указанные в пункте 1.2 Договора, и направленные на обеспечение сопровождения реализуемых АО «ЛСР.Недвижимость-М» инвестиционных проектов, а АО «ЛСР.Недвижимость-М» обязуется принять результат выполненных работ и оплатить ООО «ЛСР.Недвижимость» их стоимость в порядке и размере, предусмотренных договором.

Согласно пункту 3.1.5 Договора 1, ООО «ЛСР.Недвижимость» обязуется распространять (размещать) рекламную информацию об инвестиционных проектах и предлагаемых к приобретению правоприобретателям объектах недвижимости (имущественных правах на объекты недвижимости) АО «ЛСР.Недвижимость-М» в соответствии с условиями Договора 1.

На основании изложенного Комиссией Московского УФАС России установлено, что рекламодателем рассматриваемой рекламы является АО «ЛСР.Недвижимость-М», что сторонами по делу не оспаривается.

Таким образом, за нарушение в рассматриваемой рекламе части 7 статьи 5 Закона о рекламе несет ответственности АО «ЛСР.Недвижимость-М».

Согласно пункту 44 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, при установлении факта нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе антимонопольный орган в целях прекращения дальнейшего нарушения выдает лицу (лицам), обязанному (обязанным) устранить выявленное правонарушение, предписание о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе.

Антимонопольный орган обязан предпринять все зависящие от него действия, направленные на пресечение дальнейшего распространения ненадлежащей рекламы (пускай и в незначительно измененном виде, но содержащей тот же типовой объект рекламирования), в целях обеспечения реализации права потребителей на получение добросовестной и достоверной рекламы, предупреждения нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, что обосновано статьями 1, 33, 36 Закона о рекламе.

Также, в дело не представлено документальных доказательств

невозможности продолжения распространения рассматриваемой рекламы, а равно подтвержденной информации о прекращении действия либо расторжении договоров, гражданско-правовых отношений или иных внутренних актов, на основании которых рассматриваемая реклама размещалась.

Предписание само по себе направлено на устранение нарушений, выявленных при рассмотрении конкретного дела, не является мерой ответственности стороны, исходит из выбранного уполномоченным органом способа защиты общественных отношений, исходя из положений Закона о рекламе, а также законных прав потребителей, конкурентов и иных заинтересованных лиц.

На основании изложенного, Комиссия Московского УФАС России приходит к выводу о необходимости выдачи АО «ЛСР.Недвижимость-М», ООО «Группа ИНО» предписаний о прекращении (недопущении дальнейшего) нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, а именно размещения (распространения) рекламы, нарушающей положения Закона о рекламе.

Частью 4 статьи 38 Закона о рекламе, частью 1 статьи 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее — КоАП РФ) предусмотрена административная ответственность за нарушение рекламодателем, рекламопроизводителем или рекламораспространителем законодательства о рекламе.

Исходя из части 1 статьи 4.5 КоАП РФ, постановление по делу об административном правонарушении за нарушение законодательства о рекламе не может быть вынесено по истечении одного года со дня совершения административного правонарушения.

Согласно представленным в материалах дела документам и сведениям, спорная реклама была распространена более года назад.

Таким образом, срок давности привлечения к административной ответственности в настоящем случае истек.

Руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 33, частью 1 статьи 36 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 Московского УФАС России

#### РЕШИЛА:

1. Признать АО «ЛСР.Недвижимость-М» нарушившим часть 7 статьи 5 Закона о рекламе, в связи с распространением наружной рекламы в г. Москве с марта по июнь 2016 года «О, Москва! Рассрочка 0%-18 месяцев; квартиры от 85 тыс. руб/м<sup>2</sup>; ЛУЧИ жилой комплекс; 300 м от метро Солнцево\*; (495) 228 22 88; ЛСР» застройщик АО «ЛСР. Недвижимость-М». Проектная декларация на сайте

www.luchi.moscow; \*открытие станции метро «Солнцево» в 2017 г. Рассрочка предоставляется АО «ЛСР. Недвижимость-М».

2. Прекратить в отношении АО «ЛСР.Недвижимость-М», ООО «Группа ИНО» рассмотрение дела в части наличия признаков нарушения пункта 3 части 3 статьи 5, частей 3, 13 статьи 28 Закона о рекламе при распространении рекламы «О, Москва! Рассрочка 0%-18 месяцев; квартиры от 85 тыс. руб/м<sup>2</sup>; ЛУЧИ жилой комплекс; 300 м от метро Солнцево\*; (495) 228 22 88; ЛСР» застройщик АО «ЛСР. Недвижимость-М». Проектная декларация на сайте www.luchi.moscow; \*открытие станции метро «Солнцево» в 2017 г. Рассрочка предоставляется АО «ЛСР. Недвижимость-М».

3. Выдать АО «ЛСР.Недвижимость-М», ООО «Группа ИНО» предписания о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе.

4. Не передавать материалы дела уполномоченному должностному лицу Московского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в связи с истечением срока давности привлечения к административной ответственности.

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

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>

<...>

<...>