



**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РЕШЕНИЕ**

по делу №066/05/5-1464/2024

Резолютивная часть оглашена 19.06.2024

В полном объеме изготовлено 28.06.2024

28.06.2024

г. Екатеринбург

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению дел о нарушениях законодательства о рекламе в составе (Приказ Свердловского УФАС России от 08.06.2023 №248/23, в ред. Приказа от 26.01.2024 №19/24):

председатель Комиссии <...> – заместитель руководителя управления,  
члены Комиссии <...> – заместитель начальника отдела контроля органов власти,  
<...> – специалист 1 разряда отдела контроля органов власти,

при участии:

- заявитель: <...> – извещен, участие не обеспечено,

- лицо, в действиях которого содержатся признаки нарушения рекламного законодательства:

**ИП** <...> (ОГРНИП: 315665800036049, ИНН: 660400022902, Дата присвоения ОГРНИП: 15.07.2015) – извещен, участие не обеспечено,

- заинтересованные лица:

1) **ООО СЗ «СК «Уралкомплект»** (Свердловская область, ОГРН: 1176658113950, Дата присвоения ОГРН: 04.12.2017, ИНН: 6671081168, КПП: 667101001) - извещено, участие не обеспечено;

2) **ООО «Сеть городских порталов»** (Новосибирская область, ОГРН: 1175476024096, Дата присвоения ОГРН: 07.03.2017, ИНН: 5407962522, КПП: 540701001) - извещено, участие не обеспечено;

3) **Министерство по управлению государственным имуществом Свердловской области** (620075, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 111, ОГРН: 1036602638588, дата присвоения ОГРН: 29.01.2003, ИНН: 6658091960, КПП: 667001001) - извещено, участие не обеспечено,

4) **Администрация города Екатеринбурга** (620014, г. Екатеринбург, пр-т Ленина, 24, А, ОГРН: 1046603983800, дата присвоения ОГРН: 17.02.2004, ИНН: 6661004661, КПП: 667101001) – <...> (доверенность от 02.05.2024 №185/05/01-14/0111),

рассмотрев дело №066/05/5-1464/2024 по факту распространения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://www.e1.ru/text/realty/2022/08/25/71596595/> в статье под заголовком «Размер имеет значение: почему застройщик отказался от студий-клетушек и евроформата» от 25.08.2022 (далее также Реклама №1) и по адресу <https://www.e1.ru/text/realty/2023/02/07/72029375/> в статье под заголовком «Скинут до 350 000 рублей. Застройщик анонсировал распродажу квартир в доме с собственной набережной» от 07.02.2023 (далее также Реклама №2) рекламы ЖК «Огни Исети» с признаками нарушения п.2 ч.3 ст.5 и ч.7 ст.5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон о рекламе),

## УСТАНОВИЛА:

Дело №066/05/5-1464/2024 по признакам нарушения рекламного законодательства возбуждено Определением от 26.04.2024 (исх.№ДШ/7558/24 от 26.04.2024) по итогам рассмотрения заявления <...> (вх.№6449-ЭП/24 от 29.03.2024), и назначено к рассмотрению на 21.05.2024. Рассмотрение дела отложено Определением от 21.05.2024 (исх.№ДШ/9206/24 от 24.05.2024) на 19.06.2024 в 12-00.

<...> сообщил (вх.№6449-ЭП/24 от 29.03.2024), что 27 сентября 2022 г. между <...> (далее - Заявитель) и ООО СЗ «СК «УРАЛКОМПЛЕКТ» (далее - Застройщик) заключен договор участия в долевом строительстве № ИР1/56 по приобретению квартиры по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Роцинская, 59, кв. <...> (далее - Договор).

До даты заключения договора (ранее сентября 2022 г.) и до настоящего времени Застройщиком распространяется недобросовестная реклама, где объектом рекламирования выступают квартиры, расположенные в ЖК «Огни Исети», предлагаемые для приобретения, для привлечения внимания к объекту рекламирования в рассматриваемой рекламе используется фраза **«с собственной набережной»**, для выделения объекта рекламирования среди прочих аналогичных товаров и услуг.

Данная информация побудила Заявителя приобрести квартиру в ЖК «Огни Исети». Информация о собственной набережной учитывалась, в том числе, в цене договора, так как повышает престиж ЖК. Однако до настоящего времени Застройщиком не исполнены все обещания из рекламы.

19.01.2024 Заявителем подан Запрос Застройщику с просьбой разъяснить, в какой срок будет благоустроена территория МКД и набережная вблизи дома (см. Приложение 1)

В своем ответе (письмом исх.№05 от 30.01.2024) Застройщик указал, что **разрешение МУГИСО на использование части земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (участок прибрежной зоны) прекратило действие в сентябре 2023 г.** (полный текст ответа - см. Приложение 2). После Застройщик не планирует благоустраивать территорию набережной.

В п.2 письма ООО СЗ «СК «Уралкомплект» (исх.№05 от 30.01.2024) в адрес <...> сообщено следующее:

2. Территория МКД в пределах земельного участка по ул.Роцинская, д. 59 благоустроена. Для благоустройства набережной в непосредственной близости к земельному участку по ул. Роцинская, д.59 от МУГИСО было получено разрешение на использование части земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (участок прибрежной зоны), для размещения элементов благоустройства без установления ограничения доступа третьих лиц (т.е. установление ограждения не допускается). Данное разрешение действовало до сентября 2023 года. В настоящий момент разрешение на использование части земельного участка закончилось. Оформить разрешение на пользование муниципальными землями на возмездной основе вправе физические и юридические лица. Комплексным решением благоустройства набережной по отдельному проекту занимается собственник прибрежной полосы — Муниципалитет (в комплексе работ по строительству образовательного учреждения).

**Информации о сроке размещения МУГИСО на использование части земельного участка и нахождения участка прибрежной полосы в муниципальной собственности отсутствует в тексте распространяемой рекламы.** А так как участок прибрежной полосы в законодательстве РФ относится к муниципальной собственности и его приватизация запрещена (ст.27 Земельного кодекса РФ, ст.8 Водного кодекса РФ), то указание Застройщика на «собственную набережную» является умышленным обманом покупателей квартир в ЖК «Огни Исети».

В рассматриваемой рекламе использована фраза «собственная набережная», которая направлена на привлечение внимания потребителей к рекламируемому жилому комплексу, поскольку в сложившейся городской среде г. Екатеринбурга «Набережная» воспринимается потребителями как укрепленный благоустроенный берег реки Исети, оборудованный для прогулок

и проведения досуга, являющийся одним из мест притяжения горожан, а также достопримечательностью г. Екатеринбург.

Застройщик не производил работы по берегоукреплению и возведению набережной, а также её благоустройство, не приобретал прибрежную территорию в свою собственность.

Таким образом, указывает заявитель, в рассматриваемой рекламе нарушены требования п. 2 ч.3 и ч.7 ст.5 Закона о рекламе. **Реклама вводит потребителя в заблуждение.**

Согласно ч.6 ст.38 Закона о рекламе, ответственность за нарушение требований, предусмотренных ч.ч. 3 и 7 ст.5 Закона о рекламе, несет рекламодатель. Согласно п.5 ст.3 Закона о рекламе, рекламодатель - изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержания рекламы лицо.

Застройщик ООО СЗ «СК «УРАЛКОМПЛЕКТ» (620014, Россия, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Добролюбова, д. 10, помещ.1, ОГРН: 1176658113950, дата присвоения ОГРН: 04.12.2017, ИНН: 6671081168, КПП: 667101001, диреткор: <...>) является рекламодателем, и в его действиях содержится нарушение требований ч.ч.3 и 7 ст.5 Закона о рекламе.

Заявитель в дополнительных письменных пояснениях (вх.№12709-ЭП/24 от 18.06.2024) сообщил следующее.

Вопреки доводам ИП <...>, указанная реклама является недостоверной. При размещении рекламы ИП <...> мог предполагать, что Администрация города Екатеринбурга может не продлить разрешение на использование части земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (участок прибрежной зоны). Оформленное разрешение действовало продолжительное время - 5 лет, с 2018 по 2023 г. Спорная реклама размещена в 2022 году, вблизи к окончанию срока разрешения. ИП <...> в момент размещения осознавал, что обещания из рекламы, размещенные картинки из эскизного проекта не соответствуют действительности и не будут реализованы в оставшийся срок действия разрешения.

Также утверждение в рекламе о собственной набережной является намеренно недобросовестным, так как ИП <...> было известно, что полученное разрешение на благоустройство территории не допускает установление ограничения доступа третьих лиц.

В толковом словаре С.И. Ожегова дано следующее определение слова «**Собственный**»: СОБСТВЕННЫЙ, -ая, -ое. 1. Принадлежащий кому-чему-н. по праву собственности. С. дом. 2. Свой, личный. Видеть собственными глазами. В собственные руки. Чувство собственного достоинства (чувство уважения к самому себе). По собственному желанию. 3. Находящийся в непосредственном ведении, распоряжении, подчинении кого-чего-н. С. корреспондент.

То есть определение «Собственный» подразумевает ограничение доступа третьих лиц, что противоречит выданному разрешению на благоустройство.

Подтверждением того, что спорная реклама ввела потребителей в заблуждение и повысила привлекательность ЖК на момент продажи квартир, подтверждают отзывы, размещенные в сети Интернет:

1) <https://zhk-ogni-iseti-ekb-i.cian.ru/otzvw/>

01 июня 2023 года от **ID:103743835: «У меня квартира в этом ЖК... Минусы:** Обещали набережную сделать, но ещё не начинали, хотя сдача якобы в июне».

2) [https://yandex.ru/maps/org/ogni\\_iseti/145564938999/reviews/?ll=60.673588%2C56.778297&z=14](https://yandex.ru/maps/org/ogni_iseti/145564938999/reviews/?ll=60.673588%2C56.778297&z=14)

14 сентября 2023 от пользователя <...>: «7. Обещанной своей набережной с костровыми чашами и пирсом тоже нет и видимо не предвидится, судя по тому что никаких работ на набережной нет». Данный отзыв размещен за 7 дней до окончания действия разрешения на использование и подтверждает, что застройщиком никакие работы по благоустройству набережной не проводились.

3) <https://2gis.ru/ekaterinburg/firm/70000001045756469/tab/reviews>

6 мая 2024 от пользователя <...>: «... Про набережную тоже обман...». Данный отзыв размещен после окончания действия разрешения на использование и подтверждает, что застройщиком никакие работы по благоустройству набережной не проводились.

В опровержение довода представителя ИП <...>, что на сегодняшний день выход на набережную есть, он благоустроен дорожками, прикладываю фото. Выход на набережную является неблагоустроенным, выглядит как заброшенная территория.



Таким образом, прошу спорную рекламу ЖК «Огни Исети» признать противоречащей п.2 ч.3 ст.5 и ч.7 ст.5 Закона о рекламе, привлечь ИП <...> к предусмотренной законом ответственности.

**ИП <...>** в письменных объяснениях (вх.№10365-ЭП/24 от 17.05.2024) сообщил следующее. 01.06.2022 между ООО СЗ «СК УРАЛКОМПЛЕКТ», именуемым «Принципал» и ИП <...>, именуемым «Агент», заключен агентский договор, в соответствии с условиями которого Агент обязуется от имени и за Счет Принципала заключать с третьими лицами: договоры участия в долевом строительстве, договоры купли-продажи жилых и нежилых помещений, предварительные договоры купли-продажи жилых и нежилых помещений, договоры бронирования, расположенных в строящемся либо введенном в эксплуатацию жилом доме по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Рощинская, д. 59 (пункт 1.1. Договора). В соответствии с пунктом 1.2. Договора, в рамках выполнения поручения Агент обязуется совершать следующие действия: производить поиск и подбор контрагентов для заключения договоров, проводить встречи и переговоры с потенциальными покупателями, вести с ними переписку, осуществлять сбор, составление и подготовку документов, необходимых для заключения договоров.

ООО Специализированный застройщик «Строительная компания «УРАЛКОМПЛЕКТ» осуществляло строительство объекта капитального строительства с целевым назначением: многоэтажный жилой дом с подземной парковкой по ул. Рощинская, д. 59 в г. Екатеринбурге (далее по тексту Объект). Указанный объект капитального строительства - Многоквартирный односекционный жилой дом (№ 1 по ПЗУ) с крышной газовой котельной и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой **введен в эксплуатацию 17.07.2023** (разрешение на ввод в эксплуатацию №66-41-128-2023) и расположен на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0000000:201106 площадью 3 868 +/- 22, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

В силу п.5 ст.52 Градостроительного кодекса РФ в случае, если в соответствии с настоящим Кодексом при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы: 1) копия разрешения на строительство; 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства; 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий; 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ; 5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со ст.49 Градостроительного Кодекса РФ.

**При осуществлении строительства многоквартирного жилого дома Застройщиком для благоустройства набережной в непосредственной близости к земельному участку по ул. Роцинская, д. 59 от МУГИСО было получено разрешение на использование части земельного участка, находящегося в муниципальной собственности (участок прибрежной зоны), для размещения элементов благоустройства без установления ограничения доступа третьих лиц (то есть установление ограждений не допускается). Указанное разрешение действовало до сентября 2023 года. В настоящий момент разрешение на использование части земельного участка закончилось. Это связано с тем, что комплексным решением благоустройства набережной по отдельному проекту занимается собственник прибрежной полосы - Администрация города Екатеринбурга.**

Ч.1 ст.5 Закона о рекламе установлены принципы рекламы: добросовестность и достоверность, а также недопустимость недобросовестной и недостоверной рекламы.

Признаки недобросовестной рекламы установлены ч.3 ст.5 Закона о рекламе, в частности недостоверной является реклама, содержащая сведения о преимуществах рекламируемого товара перед находящимися в обороте товарами, которые произведены другими изготовителями или реализуются другими продавцами.

Информация, содержащаяся в рекламе, должна отвечать критериям достоверности, в том числе в целях формирования у потребителя верного, истинного представления о товаре (услуге), его качестве, потребительских свойствах.

Согласно п.9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.2012 №58 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами Закона о рекламе» (далее - Постановление №58) рекламодатель несет ответственность за достоверность не только тех сведений, которые относятся к его собственной деятельности (товару), являющейся объектом рекламирования, но и тех сведений, которые относятся к деятельности (товару) его конкурентов, объектом рекламирования не являющейся, таким образом, необходимо учитывать, что при сравнении в рекламе собственных товаров с товарами конкурентов не допускается сравнение, основанное на несопоставимых критериях, или неполное сравнение товаров, поскольку это искажает представление о рекламируемом товаре и не позволяет объективно оценить его свойства.

На основании п.29 Постановления №58 информация, содержащаяся в рекламе, должна отвечать критериям достоверности, в том числе в целях формирования у потребителя верного, истинного представления о товаре (услуге), его качестве, потребительских свойствах.

Заявитель <...> **заключил договор** участия в долевом строительстве с ООО СЗ «СК УРАЛКОМПЛЕКТ» по приобретению квартиры по адресу: г. Екатеринбург, ул. Роцинская, 59- <...>, **27.09.2022**. **Акт приема-передачи** объекта долевого строительства подписан сторонами **18.07.2023**. Таким образом, **на момент строительства и сдачи объекта в эксплуатацию Застройщик получил в установленном законом порядке разрешение** на использование земель кадастрового квартала 66:41:05020902 и части земельного участка с кадастровым номером 66:41:0502005:4 общей площадью 2 678 кв.м., расположенных в районе ул. Роцинская в г. Екатеринбурге для благоустройства территории.

**В связи с этим использование в рекламе жилого комплекса «Огни Исети» сведений:**

- «Застройщик планирует благоустроить набережную»;
- «Также из двора появится выход на *собственную набережную*»;
- «Планируется благоустроить набережную собственной прогулочной зоной»;
- «Выход к *собственной набережной*» - не являлось недостоверным, так как Застройщик

**на момент размещения рекламы имел проект благоустройства прибрежной зоны с получением соответствующего от МУГИСО разрешения на использование части земельного участка, находящегося в муниципальной собственности.**

Указанный проект не был реализован Застройщиком по не зависящим от него обстоятельствам, так как в период с 2023 года собственник земельного участка - Администрация города Екатеринбурга начала разработку общей концепции развития и благоустройства набережной реки Исеть от Верх-Исетского до Нижне-Исетского прудов, как единого городского пространства, в соответствии с которой аренда земельного участка с ООО СЗ «СК УРАЛКОМПЛЕКТ» продлена не была. (Благоустройство набережной от Верх-Исетского до Нижне-Исетского прудам (<https://www.ural.kp.fu/online/nevvs/5336053/>).

12.08.2022 между ООО «Сеть городских порталов», далее по тексту «Исполнитель» и ИП <...>, далее по тексту «Заказчик» был заключен договор оказания услуг по производству и размещению рекламно-информационного (информационного) материала на Интернет-сайте № 220812-22. В рамках заключенного договора с 25.08.2022 по 26.08.2022 на сайте e1.ru произведено размещение **рекламного Обзора на обложке Е1** в 1 блоке, где указаны сведения о выходе из ЖК «Огни Исети» на обустроенную набережную, даны сведения о планировании благоустройства набережной с собственной прогулочной зоной для комфортного времяпровождения на территории комплекса, о намерении Застройщика благоустроить набережную, а также ее преобразить - с выходом из двора.

Также, в рамках заключенного договора с 07.02.2023 по 08.02.2023 года на сайте e1.ru произведено размещение **рекламного Обзора на обложке Е1** в 1 блоке, в котором опубликованы сведения о выходе из двора на собственную набережную, с сообщением сведений о том, что на набережной будет своя прогулочная зона, небольшой пирс, костровые чаши для пикников, беседки с навесом и площадки для воркаута.

**ИП <...> считает, что** указанные рекламные публикации не содержат сведений о преимуществах рекламируемого товара перед находящимися в обороте товарами, которые произведены другими изготовителями или реализуются другими продавцами. **Реклама соответствует признакам добросовестности и достоверности, так как Застройщик при осуществлении строительства многоквартирного жилого дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Рощинская, д. 59, в 2018 году предпринял все законные способы для получения разрешения на благоустройство набережной, граничащей с земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, путем заключения договора аренды сроком на 5 лет, но по не зависящим от него причинам, в связи со сменой концепции благоустройства городской среды, указанный договор продлен не был.**

Иной рекламы ИП <...> не размещал в рамках заключенного агентского договора с Застройщиком, вследствие чего не может являться рекламодателем по остальным вменяемым публикациям.

На основании изложенного, руководствуясь п.40 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, ИП <...> просит прекратить рассмотрение дела №066/05/5-1464/2024 в связи с не подтверждением в ходе рассмотрения настоящего дела наличия фактов нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе в отношении ИП <...>.

При рассмотрении дела представитель ИП <...> сообщила, что возведение каких-либо объектов капитального строительства в рамках благоустройства набережной не планировалось, пирс – это не объект капитального строительства, концепция благоустройства предполагала озеленение, дорожки, малые архитектурные формы. К объяснениям приложен Эскизный проект 5/2018-00-ЭП «Многоэтажный жилой дом с подземной парковкой по ул. Рощинская, 59 в г.

Екатеринбурге» (Проектно-строительная компания «Доминанта», Екатеринбург – 2018), который, как указала адвокат, на стр.5 содержит сведения о благоустройстве набережной, именно данный Эскизный проект был предоставлен в МУГИСО в соответствии с п.5 Приказа от 20.09.2018 №2274.

Представитель ИП <...> сообщила, что на сегодняшний день выход на набережную есть, он благоустроен дорожками, соответствующий фотоотчет может быть представлен в материалы дела.

Также было указано, что Приказ МУГИСО от 20.09.2018 №2274, выданный на 5 лет, не продлевался как из-за смены общей концепции развития и благоустройства набережной реки Исеть Администрацией города Екатеринбурга как собственника земельного участка (части набережной), так и в связи с **вводом МКД в эксплуатацию 17.07.2023.**

По мнению ИП <...>, у собственников помещений в МКД, к которым после ввода объекта в эксплуатацию перешел в общую долевую собственность земельный участок, на котором расположен МКД, граничащий с земельным участком части прилегающей к нему набережной, имеющий выход к ней из паркинга и частично благоустроенной, есть возможность оформить договор аренды, для того, чтобы дальше продолжить благоустройство.

Спорная реклама из архива Е1 удалена, о чем имеется письменный ответ рекламодателя, который ИП <...> готов также представить в материалы дела.

ИП <...> настаивает на том, что **реклама от 25.08.2022, 07.02.2023** достоверна на том лишь основании, что земельный участок для благоустройства набережной был предоставлен застройщику на период с 20.09.2018 по 20.09.2023 (**Приказ МУГИСО от 20.09.2018 №2274**, срок действия 5 лет).

ИП <...> в дополнительных письменных объяснениях (вх.№12409-ЭП/24 от 13.06.2024) сообщил следующее.

В дополнение к доводам, приобщенным к материалам настоящего дела, прошу дополнить следующее:

В рекламе жилого комплекса «Огни Исети» были использованы следующие сведения:

- «Застройщик планирует благоустроить набережную»;
- «Также из двора появится выход на собственную набережную»;
- «Планируется благоустроить набережную собственной прогулочной зоной»;
- «Выход к собственной набережной».

Указанные рекламные публикации не содержат сведений о преимуществах рекламируемого товара перед находящимися в обороте товарами, которые произведены другими изготовителями или реализуются другими продавцами. Реклама соответствует признакам добросовестности и достоверности, так как Застройщик при осуществлении строительства многоквартирного жилого дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Роцинская, д. 59, в 2018 году предпринял все законные способы для получения разрешения на благоустройство набережной, граничащей с земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, путем заключения договора аренды сроком на 5 лет.

Согласно представленным в материалы настоящего дела фотографиям придомой территории жилого комплекса «Огни Исети» в городе Екатеринбурге, по ул. Роцинская, д. 59, жилой комплекс имеет два выхода из паркинга жилого дома на благоустроенный земельный участок набережной. Сама набережная густо засажена деревьями и кустарниками, через которые имеет выход к воде реки Исеть.

Согласно данным Толкового словаря Ожегова, слово **СОБСТВЕННЫЙ**, ая, ое, трактуется как:

1. Принадлежащий кому-чему-н. по праву собственности. С. дом.
2. Свой, личный. Видеть собственными глазами. В собственные руки. Чувство собственного достоинства (чувство уважения к самому себе). По собственному желанию.
3. Находящийся в непосредственном ведении, распоряжении, подчинении кого- чего-н. С. корреспондент.
4. Буквальный, настоящий. В собственном смысле слова.

Таким образом, сведения рекламы - выход к собственной набережной - носят достоверный характер, так как земельный участок граничит с придомовой территорией Жилого комплекса «Огни Исети», имеет два выхода из паркинга, благоустроен для прогулок, **имеет выход к воде, что**

безусловно *позволяет пользоваться земельным участком собственникам (жителям) многоквартирного дома для прогулок и отдыха как своим собственным*, который имеет разрешенное использование с ограничениями, установленными ст. 65 Водного кодекса РФ, в соответствии с которой водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

На основании изложенного, руководствуясь п.40 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, прошу прекратить рассмотрение дела №066/05/5—1464/2024, в связи с не подтверждением в ходе рассмотрения настоящего дела наличия фактов нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе в отношении Индивидуального предпринимателя <...>.

К пояснениям приложены фото- и видео-материалы состояния набережной в настоящее время:

Вид выхода из паркинга





Вид сверху на земельный участок набережной



Вид придомовой территории



## Вид с берега



**ООО «Сеть городских порталов»** в письменных пояснениях (вх.№10276/24 от 16.05.2024) представило переписку по согласованию рекламы между менеджером по рекламе ООО «Сеть городских порталов» <...> и специалистом компании BROZEX <...>.

Уведомило, что в связи с истечением большого количества времени рекламные макеты размещённых статей у ООО «Сеть городских порталов» не сохранились, при этом, на момент согласования и размещения рекламы у ООО «Сеть городских порталов» отсутствовала достоверная информация о наличии возможности и желания у застройщика осуществить благоустройство набережной, поэтому пояснение по рассматриваемым обстоятельствам общество дать не может.

За вх.№12604-ЭП/24 от 17.06.2024 ООО «Сеть городских порталов» представило скриншоты страниц в информационно-телекоммуникационной сети Интернет с сетевыми адресами, содержащие «заглушки» с указанием отсутствия материалов на указанных страницах: <https://www.el.ru/text/realty/2022/08/25/71596595/>, <https://www.el.ru/text/realty/2023/02/07/72029375/>

**ООО СЗ «СК «Уралкомплект»** участие в рассмотрении дела не приняло, запрошенную информацию не представило.

**МУГИСО** сообщило (вх.№10415-ЭП/24 от 20.05.2024), что 23 августа 2018 года в информационном сервисе «ГрадИнфо» зарегистрировано заявление о разрешении на использование земельного участка от общества с ограниченной ответственностью СК «Уралкомплект».

На основании указанного заявления подготовлен приказ Министерства от 20.09.2018 № 2274 о разрешении на использование общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Уралкомплект» земель кадастрового квартала 66:41:0502056, площадью 1422 кв. метра, для размещения элементов благоустройства территории сроком действия 5 лет с даты принятия настоящего приказа.

В дополнительных письменных пояснениях МУГИСО сообщило (вх.№12661-ЭП/24 от 17.06.2024) следующее.

23 августа 2018 года в информационном сервисе «ГрадИнфо» зарегистрировано заявление о разрешении на использование земельного участка от ООО СК «Уралкомплект».

На основании указанного заявления подготовлен приказ Министерства от 20.09.2018 № 2274 о разрешении на использование ООО «Строительная компания «Уралкомплект» земель кадастрового квартала 66:41:0502056 (далее - приказ № 2274).

В соответствии с пунктом 1 приказа № 2274 ООО «СК «Уралкомплект» разрешено без предоставления права на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства, без установления ограничения доступа третьим лицам использовать для размещения элементов благоустройства территории, в том числе малых архитектурных форм, за исключением некапитальных нестационарных строений и сооружений, рекламных конструкций, применяемых как составные части благоустройства территории, земли кадастрового квартала 66:41:0502056 площадью 1 422 кв. метра, расположенные в районе ул. Рошинской в г. Екатеринбурге, границы которых указаны в схеме границ земель на кадастровом плане территории, прилагаемой к настоящему приказу, сроком на 5 лет с даты принятия настоящего приказа.

Согласно «ГОСТ Р ИСО 6707-1-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Здания и сооружения. Общие термины» (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 24.12.2020 № 1388-ст) 3.1.3.68\* пирс (pier): сооружение (3.3.5.6), обычно открытого типа, выступающее в акваторию и используемое в качестве прогулочной набережной или причала (3.1.3.65) для судов.

В соответствии с пунктом 5 приказа № 2274 ООО «СК «Уралкомплект» при завершении работ, указанных в пункте 1 настоящего приказа, обязано уведомить об этом Министерство в 10-дневный срок.

Информация о поступлении документов во исполнение пункта 5 приказа № 2274 отсутствует.

Приказом Министерства от 31.05.2019 № 1341 утвержден административный регламент предоставления Министерством государственной услуги «Выдача разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута». Оказание указанной услуги носит заявительный характер.

По истечении срока действия разрешения на использование, выданного ООО «Строительная компания «Уралкомплект» на основании приказа № 2274, заявлений не поступало.

**Администрация города Екатеринбурга** в письменных пояснениях (вх.№12662-ЭП/24 от 17.06.2024), а также представитель при рассмотрении дела сообщили следующее.

В производстве Свердловского УФАС России находится дело №066/05/5-1464/2024 по заявлению <...> о нарушении требований части 3, части 7 статьи 5 Закона о рекламе ввиду указания в рекламе жилого комплекса «Огни Исети» на наличие «собственной набережной», фактического отсутствия такой набережной на момент ввода указанного жилого комплекса в эксплуатацию и в настоящее время.

Администрация города Екатеринбурга во исполнение определения Свердловского УФАС России от 21.05.2024 по поставленным Управлением вопросам и по обстоятельствам рассматриваемого дела сообщает следующее:

1) вопреки утверждению ответчика, органом местного самоуправления **общая концепция развития и благоустройства набережной реки Исеть от Верх- Исетского до Нижне-Исетского пруда как единого городского пространства не утверждалась;**

2) **объективная невозможность организации «собственной набережной» для конкретного жилого комплекса прямо следует из положений законодательства и не зависит от принимаемых органом местного самоуправления решений.**

**1. Администрацией города Екатеринбурга общая концепция развития и благоустройства набережной реки Исеть от Верх-Исетского до Нижне-Исетского пруда как единого городского пространства не утверждалась.**

На сегодняшний день какие-либо правовые акты, регулирующие будущее развитие и благоустройство набережной реки Исеть как единого городского пространства в городе Екатеринбурге, **отсутствуют**, единая концепция развития набережной также **не утверждалась.**

Работа по благоустройству набережной ведется путем разработки и утверждения концепций развития **отдельных ее частей** и прилегающих к ним общественных пространств. Так, например, на основании Постановлений Администрации города Екатеринбурга от 15.10.2021 №2230 «О проведении конкурса на разработку концепции развития набережной реки Исети, от улицы Ткачей до улицы Лыжников», от 13.10.2023 №2805 «О проведении конкурса на разработку концепции развития набережной Верх- Исетского пруда, от Большого Конного полуострова до улицы Лоцмановых» проведены конкурсы на разработку концепций развития указанных частей набережной реки Исеть, в том числе было организовано участие населения города в выборе соответствующих концепций.

В отношении указанной застройщиком территории кадастрового квартала 66:41:05020902 какие-либо конкурсы на разработку концепции благоустройства набережной **не проводились**, иные акты, связанные с данным вопросом, Администрацией города Екатеринбурга **не принимались**.

**2. Объективная невозможность организации «собственной набережной» для конкретного жилого комплекса прямо следует из положений законодательства и не зависит от принимаемых органом местного самоуправления решений.**

Согласно пунктам 11, 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации *территории общего пользования* - это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, **набережные**, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары), границы которых обозначены красными линиями, подлежащими установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

В пункте 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации также указано, что земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, **набережными**, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и **не подлежат приватизации**.

Как следует из приведенных положений законодательства, набережные в силу прямого указания закона **являются территориями общего пользования**, что само по себе исключает возможность их нахождения в частной собственности, а также устанавливает **запрет ограничения доступа к ним неограниченного круга лиц**.

Изложенное свидетельствует о том, что указанные в рекламе застройщика формулировки о наличии «собственной набережной» жилого комплекса «Огни Исети» и «своей прогулочной зоны» на такой набережной, **не соответствуют действительности** ввиду прямо закрепленной законом невозможности нахождения набережных (территорий общего пользования) в частной собственности.

Таким образом, вне зависимости от принятия (непринятия) Администрацией города Екатеринбурга каких-либо решений относительно дальнейшего развития и благоустройства набережной, она в любом случае не может принадлежать лицам - собственникам помещений в жилом комплексе «Огни Исети».

**Застройщик, являясь профессиональным участником градостроительных и земельных правоотношений, не мог не знать о приведенном правовом регулировании.**

Дополнительно с учетом рассматриваемых в настоящем деле обстоятельств Администрация города Екатеринбурга в рамках своей компетенции сообщает следующее.

Генеральным планом развития городского округа - муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2025 года, утвержденным Решением Екатеринбургской городской Думы от 06.07.2004 № 60/1 (в редакции Решения Екатеринбургской городской Думы от 24.11.2015 № 52/42) в отношении рассматриваемой территории набережной, смежной по отношению к земельному участку с кадастровым номером 66:41:0000000:201106, на которой расположен жилой комплекс «Огни Исети» по ул. Рощинской, 59, установлена функциональная зона «озелененные территории интенсивного общественного использования, т.ч. лесные парки».

В дальнейшем приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 30.12.2021 № 746-П утверждена новая редакция указанного Генерального плана, в соответствии с Картой функциональных зон которого рассматриваемая территория находится в пределах функциональной зоны «зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)».

Данное функциональное зонирование также сохранено в действующем Генеральном плане развития городского округа - муниципального образования «город Екатеринбург» на период до 2045 года, утвержденном Приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 01.06.2023 № 335-П.

В свою очередь, согласно Правилам землепользования и застройки городского округа - муниципального образования «город Екатеринбург», утвержденным Решением Екатеринбургской городской Думы от 19.06.2018 № 22/83, **рассматриваемая территория является территорией общего пользования (ТОП-1)**, в назначение которой в силу статьи 41 данных Правил включено размещение озелененных территорий общего пользования, набережных и тп.

В действующих на сегодняшний день Правилах землепользования и застройки городского округа — муниципального образования «город Екатеринбург», утвержденных Постановлением Администрации города Екатеринбурга от 10.06.2022 №1597 (в ред. от 04.06.2024 №1298) территория общего пользования ТОП-1 в отношении рассматриваемых земель кадастрового квартала сохранена.

**Установленное территориальное зонирование как на дату выдачи разрешения на строительство комплекса «Огни Исети» (разрешение на строительство от 28.02.2020 № RU 66302000-1811-2020), так и на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 17.07.2023 № 66-41-128- 2023) не предполагало возможности нахождения земель в собственности частных лиц.**

Постановлением Администрации города Екатеринбурга от 02.08.2018 № 1840 «Об утверждении проекта межевания застроенной территории в районе улиц Рощинской - Молодогвардейцев» (в редакции Постановления Администрации города Екатеринбурга от 02.03.2023 № 502 «О внесении изменения в Постановление Администрации города Екатеринбурга от 02.08.2018 №1840 «Об утверждении проекта межевания застроенной территории в районе улиц Рощинской - Молодогвардейцев») **утверждены красные линии**, которыми в том числе отграничена от находящихся в частной собственности участков территория общего пользования **(набережная реки Исеть)**.

Приказами МУГИСО от 20.09.2018 №2273 «О разрешении на использование ООО «Строительная компания «Уралкомплект» земель кадастрового квартала 66:41:05020902 и части земельного участка с кадастровым номером 66:41:0502005:4» и №2274 «О разрешении на использование ООО «Строительная Компания «Уралкомплект» земель кадастрового квартала 66:41:0502056» названному обществу предоставлены разрешения на использование указанных территорий в целях размещения элементов благоустройства территории, в том числе малых архитектурных форм, за исключением некапитальных нестационарных строений и сооружений, рекламных конструкций, применяемых как составные части благоустройства территории, без предоставления права на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства, а также **без установления ограничения доступа третьим лицам**.

Содержание проекта планировки территории и названных приказов МУГИСО также свидетельствует о том, что предоставленная **в рамках разрешения на использование территория не предназначена для ее частного использования, не может являться «собственной набережной» жителей комплекса «Огни Исети».**

Администрация города Екатеринбурга также сообщает, что по содержащейся в Информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Екатеринбурга информации Приказом МУГИСО от 14.10.2022 № 4767 вышеуказанный Приказ МУГИСО от 20.09.2018 №2273 был признан утратившим силу с 30.10.2018 в связи со снятием с кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 66:41:0502005:4.

Таким образом, вопреки позиции ответчика, разрешение на использование земель кадастрового квартала 66:41:0502056 и части земельного участка с кадастровым номером 66:41:0502005:4 прекратило свое действие задолго до выдачи разрешения на ввод жилого комплекса «Огни Исети» в эксплуатацию (т.е. ранее, чем в 2023 году).

Администрация города Екатеринбурга обращает внимание Управления на то, что предоставленные на основании вышеуказанных разрешений на использование территории, вопреки утверждениям ответчика, не являются муниципальной собственностью: согласно сведениям публичной кадастровой карты, рассматриваемая территория набережной **находится в неразграниченной собственности.** В силу положений статьи 2 Закона Свердловской области от 24.11.2014 №98-03 «О перераспределении отдельных полномочий по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, между органами местного самоуправления муниципального образования «город Екатеринбург» и органами государственной власти Свердловской области и о внесении изменений в Закон Свердловской области «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» распоряжение землями, собственность на которые не разграничена, осуществляется МУГИСО.

Изложенными обстоятельствами подтверждается, что каких-либо решений, препятствующих застройщику реализовать Приказы МУГИСО в период их действия, Администрацией города Екатеринбурга не принималось; напротив - органом местного самоуправления последовательно реализованы градостроительные решения, предусмотренные документом территориального планирования и документом градостроительного зонирования в полном соответствии с требованиями Градостроительного и Земельного кодексов Российской Федерации.

Вопреки позиции ответчика, **невозможность организовать «собственную набережную» для жителей комплекса «Огни Исети» связана исключительно с установленным федеральным законодательством регулированием, о содержании которого застройщик не мог не знать** в момент согласования и размещения оспариваемой заявителем рекламы, указывающей на наличие у жилого комплекса «собственной набережной». Фактическое принятие (непринятие) мер по благоустройству набережной в данной ситуации правового значения не имеет, поскольку вне зависимости от таких мер набережная в любом случае не может являться собственностью жителей комплекса «Огни Исети».

**Рассмотрев представленные материалы, заслушав доводы и возражения сторон, Комиссия Свердловского УФАС России приходит к следующим выводам.**

Материалами дела установлено, что в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://www.e1.ru/text/realty/2022/08/25/71596595/> в статье под заголовком «Размер имеет значение: почему застройщик отказался от студий-клетушек и евроформата» от 25.08.2022 и по адресу <https://www.e1.ru/text/realty/2023/02/07/72029375/> в статье под заголовком «Скинут до 350 000 рублей. Застройщик анонсировал распродажу квартир в доме с собственной набережной» от 07.02.2023 была распространена информация следующего содержания:

# Реклама №1

www.e1.ru BROZEX строит свой первый в Екатеринбурге дом, самая маленькая квартира в нем будет 42 кв. м - 25 августа 2022 - E1.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ ЗНАКОМСТВА ПОГОДА ФОРУМЫ ТЕЛЕПРОГРАММА АФИША АПТЕКИ ВИДЕО ГОРОСКОП ОБЪЯВЛЕНИЯ КУРСЫ В

SEIЧАС +6°C 4 ПРОбКИ USD 92,58 EUR 100,22

срочно Гопники запинали мальчика из-за длинных волос

В Курган ехать опасно Призрак старого трамвая Чем бесят детские лагеря Работа на фабрике готовой еды Гея поставили «на счетчик»

### ВСЕ НОВОСТИ

- «Окружают толпой»: тату-мастер честно рассказал об особенностях отдыха в Египте в 2024 году
- Уральский оперный певец Евгений Кунгуров до смерти долгое время был в депрессии
- Самокатчикам запретят гонять в центре Екатеринбурга
- На Урале толпа гопников запинала подростка из-за длинных волос. Ему пришлось делать операцию
- Когда Вербное воскресенье в 2024 году: как отмечать и в чем суть праздника
- Заставят съехать за четыре месяца. Арендаторов «Комсомолла» предупредили о смене собственника
- В Подмоскowie наркодилер расстрелял полицейских, и его до сих пор не поймали. Всё, что известно о громком преступлении
- Поодал мамин кааево. В


НЕДВИЖИМОСТЬ ОБЗОР

## Размер имеет значение: почему застройщик отказался от студий-клетушек и евроформата

ГК BROZEX строит свой первый в Екатеринбурге дом, самая маленькая квартира в нем будет 42 кв. м

25 августа 2022, 10:00 9 409

Сохранить в закладки



ЖК «Огни Исети» станет архитектурной доминантой квартала  
Источник: BROZEX



## Все условия для добрососедства

Двор закроют для машин, поэтому детей можно будет отпускать гулять одних. Им понравятся современные игровые площадки. Взрослым придется по вкусу пространства для спорта – утренняя тренировка с видом на пруд, что может быть лучше? Также в планах преобразить набережную – на нее будет свой выход прямо из двора. Здесь появится пирс, чтобы можно было сидеть прямо у воды, беседки с навесом и костровые чаши. Именно в таких атмосферных местечках и рождается то самое добрососедство, которого многим сегодня не хватает.



Архитектура проекта продумана так, чтобы квартиры в обоих домах были светлыми





ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС У ВОДЫ  
**ОГНИ ИСЕТИ**

<https://ogni-iseti.ru/>

Мобильный офис продаж:  
Екатеринбург, Рошинская, 59,  
пн. – пт.: с 9:00 до 18:00,  
сб.: с 10:00 до 16:00.  
Работает по предварительной записи.

Call-центр:  
**+7 (343) 266-33-93**,  
пн. – пт.: с 8:00 до 18:00,  
сб.: с 10:00 до 16:00.

Застройщик: ООО СЗ СК «УРАЛКОМПЛЕКТ». Проектная декларация на [наш дом.рф](#). Не является публичной офертой. Визуализации объектов и схемы являются ориентировочными. Продажи осуществляются в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

На правах рекламы

Увидели опечатку? Выделите фрагмент и нажмите Ctrl+Enter

Реклама №2

www.e1.ru Где купить квартиру в новостройке в Екатеринбурге - 7 февраля 2023 - E1.ru

НЕДВИЖИМОСТЬ ЗНАКОМСТВА ПОГОДА ФОРУМЫ ТЕЛЕПРОГРАММА АФИША АПТЕКИ ВИДЕО ГОРОСКОП ОБЪЯВЛЕНИЯ КУРСЫ

E1RU  
ЕКАТЕРИНБУРГ ОНЛАЙН

СЕЙЧАС +6°C 4 ПРОБКИ USD 92,58 EUR 100,22

СРОЧНО Самокатчикам запретят гонять в центре города

В Курган ехать опасно Призрак старого трамвая Чем бесят детские лагеря Работа на фабрике готовой еды Гей поставили «на счетчик»

**ВСЕ НОВОСТИ**

- Самый молодой миллиардер из Подмосквы завел роман со звездой Голливуда? Рассказываем, кто такой Виталий Бутерин
- Доказали, что так делать можно. Каким будет дом, строящийся вблизи парка 50-летия ВЛКСМ
- «Окружают толпой»: тату-мастер честно рассказал об особенностях отдыха в Египте в 2024 году
- Уральский оперный певец Евгений Кунгуров до смерти долгое время был в депрессии
- Самокатчикам запретят гонять в центре Екатеринбурга
- На Урале толпа голпников запинала подростка из-за длинных волос. Ему пришлось делать операцию
- Когда Вербное воскресенье в 2024 году: как отмечать и в чем суть праздника
- Заставят съехать за четыре


НЕДВИЖИМОСТЬ ОБЗОР

**Скинут до 350 000 рублей. Застройщик анонсировал распродажу квартир в доме с собственной набережной**

Минимум три причины купить жилье в ЖК «Огни Исети»

7 февраля 2023, 10:00 19 810

Сохранить в закладки



www.e1.ru BROZEX строит свой первый в Екатеринбурге дом, самая маленькая квартира в нем будет 42 кв. м - 25 августа 2022 - E1.ru

SEЙ ЧАС +6°C 4 ПРОБКИ USD 92,58 EUR 100,22

От крученого сала до ядерного хрена — где в Екатеринбурге заправиться борщом и что добавить к супу

Практика мегаполиса. Как расширились границы престижного центра Екатеринбурга

● Пикапер-неудачник, нападавший на девушек в центре Екатеринбурга, потребовал отпустить его на свободу

Роскошно придумали: владельцам Zeekr, Voyah и Lixiang грозит драконовский транспортный налог

Прорыв в мировой хирургии: в Екатеринбурге пациентов оперирует четырехрукий робот

● Снижен объем сброса воды на Ириклинском водохранилище. Пятый день паводка в Оренбуржье

В Чечне запретят быструю и медленную музыку. Там нельзя будет послушать песни уральских звезд?


● «Надо расставлять приоритеты — пара портков или жизнь»: как эвакуируют людей из затопленного Орска — репортаж

«Возвращаемся в Советский Союз!» Что екатеринбуржцы

Проект обзаводит в атмосферной части Уктуса

Источник: BROZEX

Перед домом нет и не будет застройки, так как он находится на первой береговой линии. Поэтому шикарный вид на акваторию пруда, Уктусские горы и лесопарк ничего не испортит. Напротив, он станет даже лучше, так как застройщик планирует благоустроить набережную.



Перед домами не появится никаких построек

Источник: BROZEX

До любимых мест отдыха всех горожан можно добраться пешком, на велосипеде или проехать пару остановок на общественном транспорте. Так что часто можно наведываться в термы, аквапарк, детский развлекательный центр, веревочный парк или океанариум. А провести выходные с природным колоритом можно в загородном клубе неподалеку. В шаговой доступности от ЖК «Огни Исети» расположено то, что делает жизнь комфортнее: детские сады, школы, супермаркеты, поликлиники (частные и муниципальные).

www.e1.ru Где купить квартиру в новостройке в Екатеринбурге - 7 февраля 2023 - E1.ru

SEЙ ЧАС +6°C 4 ПРОБКИ USD 92,58 EUR 100,22

Зона для самых активных и спортивных жителей

Источник: ЖК «Огни Исети»

**Также из двора** появится выход на собственную набережную — о таком бонусе жители большинства домов Екатеринбурга могут только мечтать. На набережной будут своя прогулочная зона, небольшой пирс, костровые чаши для пикников, беседки с навесом и площадка для воркаута.

Еще одно важное преимущество — собственная газовая котельная, благодаря которой новоселы забудут об опрессовках и горячей воде плохого качества, а также смогут экономить на коммунальных платежах.

«Огни Исети» — это место для спокойной и размеренной жизни в черте Екатеринбурга. Узнать подробности акции и выбрать планировку можно на сайте, в отделе продаж на улице Роцинской, 59 или по телефону +7 (343) 266-33-93.

[Ogni-iseti.ru](http://Ogni-iseti.ru)

Застройщик — ООО СК СЗ Уралкомплект.

Продажи осуществляются в соответствии с Законом РФ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...».

Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте [Наш дом.рф](http://Наш дом.рф).

ИП Брозовский Вячеслав Пиусович

Реклама

Увидели опечатку? Выделите фрагмент и нажмите Ctrl+Enter

Под информацией в ст.2 Федерального закона от 27.07.2006 №149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации» (далее - Закон об информации) понимаются сведения (сообщения, данные) независимо от формы их представления (п.1), а под распространением информации - действия, направленные на получение информации неопределенным кругом лиц или передачу информации неопределенному кругу лиц (п.9).

Законодательством Российской Федерации согласно ч.4 ст.5 Закона об информации могут быть установлены виды информации в зависимости от ее содержания или обладателя. При этом под **рекламой** в ст. 3 Закона о рекламе понимается 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); под **объектом 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); под **товаром** – продукт деятельности (в том числе работа, услуга), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот (п.3).

Реклама должна быть добросовестной и достоверной. Недобросовестная реклама и недостоверная реклама не допускаются (п.1 ст.3 Закона о рекламе).

Для признания информации рекламой она должна одновременно соответствовать ряду условий, а именно: быть распространенной любым способом, в любой форме, быть адресованной неопределенному кругу лиц, и быть направленной на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке.

Реклама должна формировать или поддерживать интерес к объектам рекламирования. Чтобы информация могла считаться рекламой, она должна целенаправленно представить вниманию потребителей объект рекламы. Реклама призвана быть убеждающей по своему характеру с тем, чтобы привлечь новых приверженцев к товару, юридическому или физическому лицу, идее, начинанию, сформировать положительное представление о них. Достигается это за счет броских, ярких, оригинальных, неожиданных приемов, а также многократной повторяемости. Признаком рекламы является ее способность стимулировать интерес к объекту для продвижения его на рынке, формирования к нему положительного отношения и закрепления его образа в памяти потребителя.

Рекламой считается информация, которая призвана способствовать реализации товаров, идей и начинаний. Реклама должна влиять на мотивацию потребителя при выборе товара и побуждать его совершить определенные действия в отношении объекта рекламирования, вступить в конкретные правоотношения купли-продажи по поводу рекламируемой продукции.

По мнению ФАС России к рекламе относятся направленные на продвижение на рынке адресованные неопределенному кругу лиц сведения о:

- наименовании товара и/или его описании, характеристиках, свойствах,
- наименовании юридического лица или названии его торгового предприятия, в том числе с указанием профиля его деятельности, контактной информацией,
- результатах интеллектуальной деятельности, в частности произведениях науки, литературы и искусства; программах для электронных вычислительных машин; базах данных; изобретениях,
- названии мероприятия любого характера (культурном, спортивном и т.п.), его описании, в том числе о месте и сроках его проведения.

При этом, указание исключительно на профиль деятельности организации «Аптека», «Супермаркет», «Салон красоты» (т.е. без указания обозначения, индивидуализирующего данную организацию, - наименования, товарного знака), не подпадает под понятие рекламы.

В соответствии с [частью 1 статьи 455](#) Гражданского кодекса Российской Федерации товаром по договору купли-продажи могут быть любые вещи, не изъятые из оборота.

Вместе с тем, согласно [части 3](#) данной статьи условие договора купли-продажи о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара.

Кроме того, [частью 1 статьи 467](#) Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что, если по договору купли-продажи передаче подлежат товары в определенном соотношении по

видам, моделям, размерам, цветам или иным признакам (ассортимент), продавец обязан передать покупателю товары в ассортименте, согласованном сторонами.

Таким образом, системный анализ гражданского законодательства Российской Федерации свидетельствует о том, что *объектом рекламирования может быть тот товар, предназначенный для продажи или иного введения в гражданский оборот, который можно индивидуализировать, выделить среди однородной группы товаров*. Соответственно, реклама товара всегда представляет собой информацию о конкретном товаре, который можно индивидуализировать внутри группы однородных товаров. Рекламой признается информация, позволяющая четко обозначить, индивидуализировать конкретный объект рекламирования, выделить его среди однородных товаров и сформировать к нему интерес в целях продвижения на рынке.

Отличительным моментом объявления, не связанного с предпринимательской деятельностью, от объявления, связанного с осуществлением предпринимательской деятельности, является *целевое назначение информации*.

Согласно п.9 Руководства по соблюдению обязательных требований «Понятие рекламы», утв. Приказом ФАС России от 14.11.2023 №821/23, отнесение информации к рекламе или иной информации осуществляется в каждом конкретном случае, исходя из содержания такой информации и всех обстоятельств ее размещения.

Информация, распространенная в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://www.e1.ru/text/realty/2022/08/25/71596595/> в статье под заголовком «Размер имеет значение: почему застройщик отказался от студий-клетушек и евроформата» от 25.08.2022 и по адресу <https://www.e1.ru/text/realty/2023/02/07/72029375/> в статье под заголовком «Скинут до 350 000 рублей. Застройщик анонсировал распродажу квартир в доме с собственной набережной» от 07.02.2023, содержит сведения, индивидуализирующие конкретный объект - ЖК «Огни Исети», а также его характеристику в привлекательном для потребителей ключе, следовательно, является рекламой.

Реклама №2 содержит следующие сведения: ***«Также из двора появится выход на собственную набережную – о таком бонусе жители большинства домов Екатеринбурга могут только мечтать. На набережной будут своя прогулочная зона, небольшой пирс, костровые чаши для пикников, беседки с навесом и площадки для воркаута»***.

Согласно п.2 ч.3 ст.5 Закона о рекламе **недостоверной** признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о любых характеристиках товара, в том числе о его природе, составе, способе и дате изготовления, назначении, потребительских свойствах, об условиях применения товара, о месте его происхождения, наличии сертификата соответствия или декларации о соответствии, знаков соответствия и знаков обращения на рынке, сроках службы, сроках годности товара.

Согласно п.12 ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации **территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц** (в том числе площади, улицы, проезды, **набережные**, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

Согласно п.12 ст.85 ЗК РФ **земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации**.

Согласно ч.6 ст.15 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя имущество, указанное в **пунктах 1 - 3 части 1 статьи 36** настоящего Кодекса. Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого многоквартирного дома.

Собственникам помещений в многоквартирном доме **принадлежит** на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: **земельный участок**, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и

расположенные на указанном земельном участке объекты. **Границы и размер земельного участка**, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями **земельного** законодательства и законодательства о градостроительной деятельности (п.4 ч.1 ст.36 ЖК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (ч.2 ст.36 ЖК РФ).

Согласно п.1 ст.85 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

**Земельные участки общего пользования**, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, **набережными**, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и **не подлежат приватизации**.

Как следует из приведенных положений законодательства, набережные в силу прямого указания закона **являются территориями общего пользования**, что само по себе исключает возможность их нахождения в частной собственности, а также устанавливает **запрет ограничения доступа к ним неограниченного круга лиц**.

Согласно абз.12 п.4 Правил благоустройства территории муниципального образования «город Екатеринбург», утв. Решением Екатеринбургской городской Думы от 26.06.2012 №29/61 (далее – Правила благоустройства №29/61), **земли общего пользования - земельные участки, занятые** площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, **набережными**, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации).

Следовательно, использованная в рекламе формулировка «собственная набережная» является недостоверными сведениями о характеристике ЖК «Огни Исети», поскольку набережная реки Исеть является территорией общего пользования, которая согласно действующему законодательству не может находиться в частной собственности (принадлежать исключительно жителям ЖК «Огни Исети»).

Следовательно, спорная реклама противоречит п.2 ч.3 ст.5 Закона о рекламе.

Реклама №1 содержит следующие сведения: *«...застройщик планирует благоустроить набережную», «Также в планах преобразить набережную – на нее будет свой выход прямо из двора. Здесь появится пирс, чтобы можно было сидеть прямо у воды, беседки с навесом и костровые чаши».*

Реклама №2 содержит следующие сведения: *«Также из двора появится выход на собственную набережную – о таком бонусе жители большинства домов Екатеринбурга могут только мечтать. На набережной будут своя прогулочная зона, небольшой пирс, костровые чаши для пикников, беседки с навесом и площадки для воркаута».*

Согласно **ч.7 ст.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.

Согласно п.3 ст.39.36 ЗК РФ **виды** объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута (за исключением объектов, указанных в **пунктах 1 - 2 и 3.1** настоящей статьи), устанавливаются Правительством Российской Федерации. Порядок и условия размещения указанных объектов устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В соответствии с п.4 Перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 №1300, к таким объектам отнесены **элементы благоустройства территории**, в том числе малые архитектурные формы, за исключением некапитальных нестационарных строений и сооружений, рекламных конструкций, применяемых как составные части благоустройства территории.

Согласно п.3 Положения о порядке и условиях размещения объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации, на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов и признании утратившим силу Постановления Правительства Свердловской области от 26.08.2021 №543-ПП «Об утверждении Положения о порядке и условиях размещения объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации, на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов», утв. Постановлением Правительства Свердловской области от 18.05.2023 №335-ПП (далее – Положение №335-ПП), **размещение на землях, земельных участках или части земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности** (далее - Земли), **объектов, виды которых определены перечнем видов объектов (далее - объект), осуществляется на основании разрешения на использование земель (далее - разрешение)** в границах земельного участка, использование которого предусмотрено разрешением, либо в границах, определенных схемой границ предполагаемых к использованию земель или части земельного участка на кадастровом плане территории с указанием координат характерных точек границ территории (в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-66)), прилагаемой к разрешению, в случае если заявителем планируется использовать земли или часть земельного участка.

Условия использования Земель для размещения объектов: *разрешение не является основанием для воспрепятствования свободному доступу неограниченного круга лиц к территориям общего пользования*, а также осуществлению работ по содержанию территорий общего пользования, за исключением периода осуществления земляных работ в связи с размещением объекта (п.10 ч.10 Положения №335-ПП).

**Действие разрешения прекращается по истечении срока, на который оно выдано, либо со дня принятия уполномоченным органом решения о прекращении действия разрешения в одностороннем порядке, либо по заявлению о досрочном прекращении действия разрешения лица, получившего разрешение** (п.34 Положения №335-ПП).

**Объекты благоустройства - территории различного функционального назначения, на которых осуществляется деятельность по благоустройству** (детские площадки, спортивные и другие площадки отдыха и досуга, площадки для выгула и дрессировки собак, площадки автостоянок, улицы (в том числе пешеходные) и дороги, парки, скверы, иные зеленые зоны, площади, **набережные** и другие территории, технические зоны транспортных, инженерных коммуникаций, водоохранные зоны, контейнерные площадки и площадки для складирования отдельных групп коммунальных отходов) (абз.22 п.4 Правила благоустройства №29/61).

**Элементы благоустройства** - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории (абз.43 п.4 Правила благоустройства №29/61).

**Малые архитектурные формы** - элементы монументального декоративного оформления, устройства для мобильного и вертикального озеленения, водные устройства, коммунально-бытовое и техническое оборудование, информационные щиты, не имеющие стабильного территориального размещения, светильники для наружного освещения, ворота, ограждения, бетонные полусферы, навесы, перголы, садово-парковые сооружения, мостики, скамейки, спортивное и игровое оборудование, беседки, цветочницы, вазоны, урны, декоративная и игровая скульптура, лестницы, пандусы, балюстрады, решетки, мемориальные доски, велопарковки (абз.17 п.4 Правила благоустройства №29/61).

Материалами дела установлено, что с целью благоустройства набережной застройщик в 2018 году обращался в МУГИСО и получил Разрешение на использование земель кадастрового квартала 66:41:0502056, оформленное **Приказом МУГИСО от 20.09.2018 №2274**, согласно п.1 которого ООО «СК «Уралкомплект» **разрешено без предоставления права на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства, без установления ограничения доступа третьим лицам, использовать для размещения элементов благоустройства территории, в том числе малых архитектурных форм**, за исключением некапитальных нестационарных строений и сооружений, рекламных конструкций, применяемых как составные части благоустройства территории, **земли** кадастрового квартала 66:41:05020902 и часть земельного участка с кадастровым номером 66:41:0502005:4 общей площадью 2 678 кв. метров, **расположенные в районе ул. Рощинской в г. Екатеринбурге**, границы которых указаны в схеме границ земель на кадастровом плане территории, прилагаемой к настоящему приказу, **сроком на 5 лет с даты принятия настоящего приказа**.

При этом, в спорной рекламе отсутствует часть существенной информации о периоде, в течение которого заявленное благоустройство набережной планировалось осуществить, что противоречит ч.7 ст.5 Закона о рекламе.

Указанные в рекламе объекты благоустройства набережной у ЖК «Огни Исети» - *пирс, костровые чаши для пикников, беседки с навесом и площадки для воркаута* – застройщиком как в период действия Разрешения МУГИСО, так и до настоящего времени не возведены (отсутствуют).

Ответственность за нарушение требований, установленных ч.3 и ч.7 ст.5 Закона о рекламе, несет рекламодатель (ч.6 ст.38 Закона о рекламе).

Рекламодатель - изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо (п.5 ст.3 Закона о рекламе).

ООО «Интернет технологии», являющееся рекламодателем, представило (вх.№7512-ЭП/24 от 10.04.2024) в Управление копию Договора от 12.08.2022 оказания услуг по производству и размещению рекламного-информационного (информационного) материала на Интернет-сайте №220812-22, заключенного между ООО «Сеть городских порталов» (Исполнитель) и ИП <...> (Заказчик), согласно п.1 которого исполнитель обязуется оказывать Заказчику услуги по размещению (производству и размещению) РИМ Заказчика, соответствующих требованиям законодательства Российской Федерации, а также правилам (требованиям), предъявляемым Исполнителем к РИМ, на указываемых в конкретных Заказах сайтах и их разделах.

Согласно Заказу на размещение (производство и размещение РИМ) (Приложение №1 от 12.08.2022 к Договору №220812-22 от 12.08.2022) с **25.08.2022 по 26.08.2022** на e1.ru произведено размещение рекламного Обзора на Обложке Е1 в 1 Блоке с 10:00 до 10:00.

Согласно Заказу на размещение (производство и размещение РИМ) (Приложение №4 от 16.01.2023 к Договору №220812-22 от 12.08.2022) с **07.02.2023 по 08.02.2023** на <https://www.e1.ru/> произведено размещение рекламного Обзора на Обложке Е1 в 1 Блоке с 10:00 до 10:00.

Таким образом, рекламодателем является ИП <...> (ОГРНИП: 315665800036049, ИНН: 660400022902, Дата присвоения ОГРНИП: 15.07.2015).

Резолютивная часть решения по делу согласно пп. «г» п.47 Правил №1922 должна содержать сведения о выдаче предписания (предписаний) с указанием лица (лиц), которому оно выдается.

Согласно п. 49 Правил №1922 при установлении факта нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе антимонопольный орган в целях прекращения дальнейшего нарушения выдает лицу (лицам), обязанному устранить выявленное правонарушение, предписание о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе.

Спорная реклама распространялась с 25.08.2022 по 26.08.2022 и с 07.02.2023 по 08.02.2023, в связи с чем, отсутствует необходимость в выдаче предписания.

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

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

В соответствии с ч.1 ст.14.3 КоАП РФ нарушение рекламодателем, рекламопроизводителем или рекламораспространителем законодательства о рекламе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2 - 6 настоящей статьи, частью 4 статьи 14.3.1, статьями 14.37, 14.38, 19.31 настоящего Кодекса, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей; на должностных лиц - от четырех тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Согласно п.48 Правил №1922 дата изготовления решения по делу в полном объеме считается датой принятия решения по делу.

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.

Срок давности привлечения к административной ответственности за нарушение законодательства о рекламе (ст.14.3 КоАП РФ) составляет один год со дня совершения административного правонарушения (ч.1 ст.4.5 КоАП РФ). Ненадлежащая реклама была распространена с 25.08.2022 по 26.08.2022 и с 07.02.2023 по 08.02.2023.

Обстоятельством, исключающим производство по делу об административном правонарушении, является истечение сроков давности привлечения к административной ответственности (п.6 ч.1 ст. 24.5 КоАП РФ).

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.33 - 36 Закона о рекламе, в соответствии с п. 42 – 48 Правил №1922, Комиссия

#### РЕШИЛА:

1. Признать рекламу ЖК «Огни Исети», распространенную в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://www.e1.ru/text/realty/2022/08/25/71596595/> в статье под заголовком «Размер имеет значение: почему застройщик отказался от студий-клетушек и евроформата» от 25.08.2022 и по адресу <https://www.e1.ru/text/realty/2023/02/07/72029375/> в статье под заголовком «Скинут до 350 000 рублей. Застройщик анонсировал распродажу квартир в доме с собственной набережной» от 07.02.2023, ненадлежащей, нарушающей требования п.2 ч.3 ст.5 и ч.7 ст.5 Закона о рекламе, поскольку реклама содержит не соответствующие действительности сведения о наличии собственной набережной, при этом в рекламе отсутствует часть существенной информации о периоде, в течение которого застройщиком планировалось осуществить благоустройство набережной (пирс, костровые чаши для пикников, беседки с навесом и площадки для воркаута).

2. Предписание о прекращении нарушения рекламного законодательства не выдавать.

*Решение антимонопольного органа может быть оспорено в суде или арбитражном суде в течение трех месяцев со дня вынесения решения (ч. 1 ст. 37 Закона о рекламе).*



Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>