



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

О ВОЗБУЖДЕНИИ ДЕЛА №066/05/28-1757/2024 И НАЗНАЧЕНИИ ДЕЛА К РАССМОТРЕНИЮ

24 мая 2024 г.

г. Екатеринбург

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе <...> (заместитель руководителя Управления), рассмотрев заявление Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее также – Департамент) (исх.№29-01-63/8246 от 27.03.2024, вх.№6340/24 от 28.03.2024) о распространении 30.01.2024 в 19:05 в социальной сети «ВКонтакте» по адресу https://vk.com/wall5846391_18703 рекламы о продаже <...> (Тел 8 952 740 29 90) 17 домов в г. Полевском мкр. Березовая роща, связанной с привлечением денежных средств физических лиц для строительства жилья не на основании договора участия в долевом строительстве, а также без пометки «реклама», указания на рекламодателя такой рекламы и (или) сайт, страницу сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», содержащие информацию о рекламодателе такой рекламы с признаками нарушения ч.6 ст.28 и ч.16 ст.18.1 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон о рекламе),

УСТАНОВИЛ:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Свердловской области поступило заявление Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (вх.№6340/24 от 28.03.2024), в котором указано следующее.

Согласно Положению о Департаменте государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее - Департамент), утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 27.05.2015 №431-ПП, Департамент является исполнительным органом государственной власти Свердловской области, уполномоченным в том числе на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и регионального государственного контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов, связанной с привлечением средств членов кооперативов для строительства многоквартирных домов, на территории Свердловской области.

В Департамент поступили обращения (жалобы) от гражданина о нарушениях законодательства о долевом строительстве при привлечении денежных средств граждан, направленных на строительство жилых домов.

В обращении гражданин сообщает о начале нового строительства жилых домов, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Полевской, микрорайон Березовая роща, с привлечением денежных средств граждан.

В информационно-коммуникационной сети Интернет на странице ВКонтакте (https://vk.com/wall5846391_18703) распространяется информация о начале нового строительства пеноблочных жилых домов по адресу: г. Полевской, микрорайон Березовая Роща. **Для начала строительства потенциальным покупателям жилых домов предлагается заключить договор строительного подряда, по которому подрядчик обязуется выполнить строительные-монтажные**

работы за счет денежных средств заказчика (потенциального покупателя), который, в свою очередь, обязуется оплатить и принять работу по строительству жилого дома.

По информации, поступившей в Департамент, **Администрацией Полевского городского округа в 2023 году выданы 9 уведомлений физическому лицу о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на 9 земельных участках с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство, расположенных по адресу: Свердловская область, г. Полевской, микрорайон Березовая роща, переданных гражданину на праве аренды.**

Согласно ч.1 ст.1 Федерального закона от 30 декабря 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 о долевом участии) настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно ч.2 ст.1 Закона о долевом участии привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) утратил силу с 1 июля 2018 года;
- 3) жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года №161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», или созданы в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

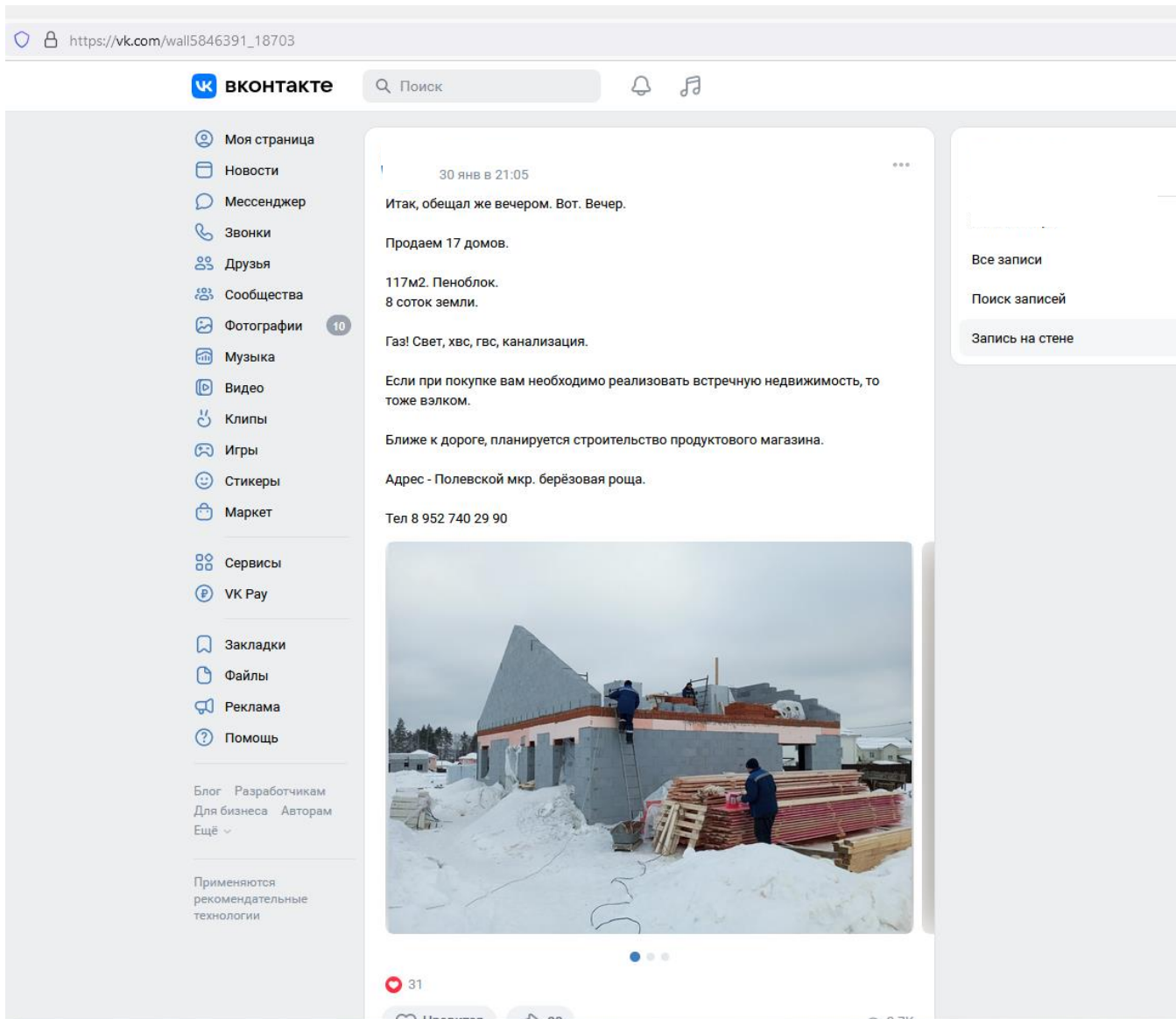
В соответствии с абз.2.1-1 ч.2.1. *действие настоящего Федерального закона при строительстве (создании) многоквартирных домов в равной степени распространяется на отношения при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса в случае привлечения для строительства таких домов денежных средств граждан и юридических лиц по договору участия в долевом строительстве с учетом особенностей, предусмотренных настоящим Федеральным законом.*

Принимая во внимание нормы законодательства о долевом строительстве о том, что **привлечение денежных средств граждан на строительство объектов возможно исключительно на основании договора долевого участия, а любые сделки (договоры строительного подряда, предварительные договоры купли-продажи и пр.), связанные с возникающим у гражданина правом собственности на жилое помещение в жилом доме, который на момент привлечения таких денежных средств гражданина не введен в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, не допустимы**, нарушают права граждан и требования закона. Только по договору участия в долевом строительстве гражданин вправе внести, и только застройщик или лицо, уполномоченное им в установленном законом порядке, вправе привлечь денежные средства, а также учитывая положения законодательства о порядке распространения информации о привлечении средств граждан для строительства объектов недвижимости, установленные законодательством о рекламе (ч. 6 ст. 28 Закона о рекламе), в Свердловское УФАС России

направлена информация для анализа и принятия мер реагирования в целях предупреждения введения граждан в заблуждение и нарушения порядка привлечения денежных средств граждан для строительства жилых домов.

Спорная информация имеет следующее содержание:

«<...>. 30 янв в 21:05 Итак, обещал же вечером. Вот. Вечер. **Продаем 17 домов. 117м2. Пеноблок. 8 соток земли. Газ! Свет, хвс, гвс, канализация. Если при покупке вам необходимо реализовать встречную недвижимость, то тоже вэлком. Ближе к дороге, планируется строительство продуктового магазина. Адрес – Полевской мкр. Берёзовая роща. Тел 8-952-740-29-90»**



Департамент дополнительно представил (вх.№8393/24 от 19.04.2024) копию заявления гражданина, о котором указано в заявлении, и копию ответа Администрации Полевского городского округа с приложениями, а также сообщил, что представитель застройщика (подрядчика), номер телефона которого указан как контактный на странице ВКонтакте (https://vk.com/wall5846391_18703), пояснил, что договор и адрес, по которому договор может быть представлен потенциальному покупателю, можно получить только при очном обращении.

В заявлении члена ЖСК «Березовая роща-4» <...> (вх.№29-01-69-6690/2 от 22.02.2024) указано следующее: «Хочу проинформировать Вас о том, что в сети Интернет распространяется информация о начале нового строительства пеноблочных домов по адресу г. Полевской. мкр. Березовая Роща https://vk.com/wal_15846391_18703. Строительство осуществляется на участке

земли, напротив наших недостроенных домов в микрорайоне «Березовая роща- 4».

По информации риелтора, осуществляющего продажу этих домов, застройщиком является **ИП <...>** (основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя 322665800117960), являющейся дочерью гражданина <...>, известного как Председатель правления ЖСК «Березовая роща-4».

Так же, <...> является супругой генерального директора ООО «Северская Строительная Компания» <...>.

ООО «Северская Строительная Компания» является подрядчиком, осуществляющим застройку 2-ой очереди микрорайона «Березовая Роща» двухэтажных жилых домов блокированного типа и не исполнившим свои обязательства по договорам до настоящего времени.

Строительство новых домов, осуществляемое ИП <...>, по имеющейся информации из открытых источников, происходит на привлеченные средства граждан. Стартовая цена 9 млн. 200 тр. со сроком сдачи — календарный год с момента подписания договора купли-продажи. Возможно, в условиях договора сказано, что цена является плавающей. По моему мнению, поступающая информация говорит о том, что деятельность ЖСК «Березовая роща-4» все еще осуществляется, просто в другой форме. Участниками являются одни и те же люди, одна и та же семья <...>, участвующих при строительстве 2-ой очереди микрорайона «Березовая Роща», и не исполняющих взятых на себя обязательств более двух лет.

Новое строительство может привести к новым пострадавшим гражданам Полевского от их действий».

Администрация Полевского городского округа в ответе в адрес Департамента (исх.№1262 от 28.02.2024) сообщила следующее: «В ответ на Ваш запрос о фактическом осуществлении **жилищно-строительным кооперативом «Березовая роща-4»** строительной деятельности, а также о выданной разрешительной документации (разрешение на строительство, правоустанавливающий документ на земельный участок), в том числе для строительства индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированного типа, в границах территории малоэтажного жилого комплекса, многоквартирных жилых домов этажностью до 4-х и (или) иных объектов недвижимости на территории округа сообщаю, что **данному застройщику разрешения на строительство не выдавались.**

Дополнительно сообщаю, что Администрацией Полевского городского округа **были выданы 9 уведомлений физическим лицам о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельных участках с разрешенным использованием под индивидуальное жилищное строительство, ранее принадлежавших на праве аренды Жилищно-строительному кооперативу «Березовая роща-4»».**

К пояснениям приложены копии 9 уведомлений, выданных <...>: №2647 от 25.03.2024, №2462 от 11.10.2023, №2431 от 02.10.2023, №2463 от 11.10.2023, №2430 от 02.10.2023, №2461 от 11.10.2023, №2460 от 11.10.2023, №2459 от 11.10.2023, №2456 от 11.10.2023.

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).

По мнению ФАС России системный анализ гражданского законодательства Российской Федерации свидетельствует о том, что объектом рекламирования может выступать 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.

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.

Информация, распространенная в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в социальной сети «ВКонтакте» по адресу https://vk.com/wall5846391_18703, является рекламой, поскольку содержит сведения о продаже конкретного товара с определенным местоположением и характеристиками (*17 домов в г. Полевском мкр. Березовая роща, 117м2. Пеноблок. 8 соток земли. Газ! Свет, хвс, гвс, канализация*) конкретным продавцом (<...>, тел 8 952 740 29 90), содержит призыв к покупке со ссылкой на контактные данные продавца. При этом, на фотографиях изображены дома в стадии строительства.

Кроме того, в посте от 31.01.2024 в социальной сети «ВКонтакте» по адресу https://vk.com/wall5846391?w=wall5846391_18706%2Fall содержится следующая информация:

31 янв в 12:55

1. Жилой дом должен обладать следующими характеристиками:
- одноэтажное здание с не отапливаемым чердаком;
 - фундамент здания - монолитная железобетонная плита толщиной 300мм;
 - несущие стены - твинблок толщиной 300мм;
 - кровля здания - двускатная крыша, выполнена по деревянному каркасу; покрытие кровли – металлочерепица либо профлист; утепление чердачного перекрытия минвата толщиной 150мм;
 - утепление наружных стен – плиты пенополистирола толщиной 100мм;
 - перегородки – силикатный блок толщиной 80мм;
 - отделка фасада, цоколя – атмосферостойчивая покраска поверх слоя декоративной штукатурки;
 - внутренняя отделка здания не предусмотрена (без отделки), стяжка пола и штукатурка стен не выполняется, сдача дома предусмотрена без выполнения данного вида работ;
 - внутренние сети электроснабжения – монтаж не выполняется, сдача дома предусмотрена с вводом в дом;
 - водоснабжение и канализация - монтаж не выполняется, сдача дома предусмотрена с вводом в дом;
 - отопление и вентиляция – выполняется согласно проекта 05-2023-РП-ОВ.
2. Сети централизованные, подключение к сетям осуществляет собственник после получения права собственности.
3. Заключается предварительный договор купли-продажи, стороны обязуются заключить в будущем Договор купли-продажи недвижимого имущества: завершенного строительством индивидуального жилого дома.
4. Земельный участок приобретает в собственность или берется в долгосрочную аренду после получения права собственности на недвижимость. ЗУ находится в аренде, принадлежит УМИ ПГО.
5. Уведомление о соответствии параметров получено.

Тел 89527402990

Согласно ч.6 ст.28 Закона о рекламе не допускается реклама, связанная с привлечением денежных средств физических лиц для строительства жилья, за исключением рекламы, связанной с привлечением денежных средств на основании договора участия в долевом строительстве, рекламы жилищных и жилищно-строительных кооперативов, рекламы, связанной с привлечением и использованием жилищными накопительными кооперативами денежных средств физических лиц на приобретение жилых помещений.

Согласно ч.16 ст.18.1 Закона о рекламе распространяемая в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», за исключением рекламы, размещенной в телепрограммах и телепередачах, радиопрограммах и радиопередачах, распространяемых в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», должна содержать пометку «реклама», а также указание на рекламодателя такой рекламы и (или) сайт, страницу сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», содержащие информацию о рекламодателе такой рекламы.

Ответственность за нарушение требований, установленных ч.6 ст.28 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).

Ответственность за нарушение требований, установленных ч.16 ст.18.1 Закона о рекламе, несет рекламодатель (ч.7 ст.38 Закона о рекламе).

Рекламодатель - лицо, осуществляющее распространение рекламы любым способом, в любой форме и с использованием любых средств (п.7 ст.3 Закона о рекламе).

ООО «В Контакте» сообщило (вх.№9739/24 от 08.05.2024), что информационный материал по ссылке https://vk.com/wall5846391_18703 размещен на персональной странице Пользователя Сайта <https://vk.com/jr.tarasov> таким Пользователем, который зарегистрирован на Сайте под именем «<...>» с указанием адреса электронной почты: george7up@vandex.ru.

В рекламе указан абонентский номер продавца - 8-952-740-29-90.

Согласно информации, размещенной на сайте <https://zniis.ru>, указанные номера принадлежат номерной ёмкости оператора ООО «Тинькофф Мобайл».

ООО «Тинькофф Мобайл» сообщило (вх.№10937-ЭП/24 от 24.05.2024), что абонентский номер 8-952-740-29-90 с 30.01.2024 по настоящее время числится за абонентом <...>.

Таким образом, предполагаемыми рекламодателями являются <...> и ИП <...>, предполагаемым рекламодателем – <...>.

На основании пункта 2 части 1 статьи 33, частей 1, 2 статьи 36 Закона о рекламе и в соответствии с пунктами 24, 25 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, утв. Постановлением Правительства РФ от 24.11.2020 № 1922,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Возбудить производство по делу №066/05/28-1757/2024 по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе.

2. Признать лицами, участвующими в деле:

- заявители:

1) **Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области** (620004, г. Екатеринбург, ул. Малышева, стр.101, ОГРН: 1076670011131, дата присвоения ОГРН: 04.04.2007, ИНН: 6670169564, КПП: 667001001);

2) <...>;

- лица, в действиях которых содержатся признаки нарушения рекламного законодательства:

1) <...>;

2) **ИП <...>** (ОГРНИП: 322665800117960, ИНН: 667009880251, дата присвоения ОГРНИП: 24.06.2022).

- заинтересованное лицо: **Администрация Полевского городского округа** (623383, Свердловская область, г. Полевской, ул. Свердлова, зд. 19, ОГРН: 1026601606635, Дата присвоения ОГРН: 26.09.2002, ИНН: 6626003560, КПП: 667901001)

3. Назначить дело к рассмотрению на **20 июня 2024 г. в 12 час. 00 мин.** (время местное, московское время 10-00) по адресу: г. Екатеринбург, ул. Московская, 11, 3 этаж, зал заседания комиссии (каб. 314) путем проведения видеоконференцсвязи через систему TrueConf, для участия в которой в указанное время необходимо перейти по ссылке <https://fas2.tconf.rt.ru/c/0377783476>

Руководство участника видеоконференцсвязи размещено по ссылке: <https://sverdlovsk.fas.gov.ru/news/11212>.

Подключение и исправность технических устройств связи необходимо проверить заблаговременно, до начала рассмотрения дела. Документы, подтверждающие полномочия лиц, участвующих в рассмотрении дела, и документы, удостоверяющие их личность, необходимо направить заблаговременно по адресу электронной почты – to66@fas.gov.ru (с сопроводительным письмом, в котором указать номер данного дела и исходящий номер данного документа).

3. **Департаменту** на основании ст.34 Закона о рекламе представить в Свердловское УФАС России в срок **до 17 июня 2024 г.** информацию об итогах рассмотрения заявления <...>, а также иные документы и материалы, которые будут способствовать объективному рассмотрению данного дела (при наличии);

4. <...> на основании ст.34 Закона о рекламе представить в Свердловское УФАС России в срок **до 17 июня 2024 г.** следующую информацию:

1) копию бланка договора, предлагаемого потребителям-покупателям указанных в рекламе домов (при наличии);

2) сведения о том, фиксировал ли заявитель факт продолжения распространения аналогичной рекламы с указанием места и времени такого размещения и приложением соответствующих доказательств (датированные скриншоты, видео и т.п.);

3) иные документы и материалы, которые будут способствовать объективному рассмотрению данного дела (при наличии);

5. <...> на основании ст.34 Закона о рекламе представить в Свердловское УФАС России в срок **до 17 июня 2024 г.** следующую информацию:

1) копию паспорта (разворот страниц с фотографией и пропиской);

2) копии всех имеющихся договоров, связанных с распространением спорной рекламы, а также реализацией указанных в рекламе домов, в том числе, с ИП <...>, <...> (включая все имеющиеся приложения);

3) копию договора, предлагаемого потребителям-покупателям указанных в рекламе домов (включая все имеющиеся приложения);

4) сведения о периоде распространения спорной рекламы (в случае принятия мер по удалению данной рекламы, в том числе, из архива, представить копии подтверждающих материалов);

4) сведения обо всех способах распространения аналогичной рекламы;

5) письменное объяснение по факту распространения рекламы с признаками нарушения рекламного законодательства, а именно, ч.6 ст.28 и ч.16 ст.18.1 Закона о рекламе.

6. **ИП <...>** на основании ст.34 Закона о рекламе представить в Свердловское УФАС России в срок **до 17 июня 2024 г.** следующую информацию:

1) копию паспорта (разворот страниц с фотографией и пропиской);

2) копии всех имеющихся договоров, связанных с распространением спорной рекламы, а также реализацией указанных в рекламе домов, с <...> (включая все имеющиеся приложения);

3) копию договора, предлагаемого потребителям-покупателям указанных в рекламе домов (включая все имеющиеся приложения);

4) письменное объяснение по факту распространения рекламы с признаками нарушения рекламного законодательства, а именно, ч.6 ст.28 Закона о рекламе.

7. **Администрации Полевского городского округа** на основании ст.34 Закона о рекламе представить в Свердловское УФАС России в срок **до 17 июня 2024 г.** письменное пояснение по обстоятельствам, рассматриваемым в деле, в том числе, сообщить об основаниях строительства 17 домов при наличии 9 уведомлений <...>.

Явка лиц, участвующих в деле, для участия в рассмотрении дела по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе обязательна.

Управление информирует о возможности представить расписку о выборе формы получения процессуальных документов (указать номер дела) путем их направления по адресу электронной почты, указанной в расписке, с подтверждением того, что такой способ получения процессуальных документов будет являться надлежащим уведомлением (расписка должна быть заполнена физическим, должностным лицом лично либо законным представителем юридического лица с приложением надлежащим образом заверенной копии документа, подтверждающего полномочия).

П. 29 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе (утв. Постановлением Правительства РФ от 24 ноября 2020 г. № 1922):

Стороны и заинтересованные лица со дня возбуждения дела вправе:

а) знакомиться с материалами дела (за исключением сведений, составляющих государственную и иную охраняемую законом тайну) и делать выписки из них;

б) давать устные и письменные объяснения;

в) представлять доказательства по делу и участвовать в их исследовании;

г) заявлять ходатайства;

д) делать заявления;

е) возражать против заявлений и доводов других лиц;

ж) пользоваться другими правами, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

Председатель Комиссии

<...>