

ООО «Юридическая фирма «Контра»
690078, г. Владивосток, ул. Комсомольская д. 1, офис № 308
тел. / факс: +7 (423) 239-08-86 | e-mail: office@contralegal.ru
www.contralegal.ru

Дата: 27.11.2024

Кас.: вопросов рекламы

ПРАВОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 2411/27
требования к застройщику при рекламе объектов долевого строительства

Вопросы:

1) Являются ли объявления застройщика на «Фарпосте» о продаже квартир в строящемся МКД рекламой?

2) Какие требования необходимо соблюдать, рекламируя услуги застройщика?

Ответы:

1) Грань между рекламой и справочно-информационной информацией, не являющейся рекламой, может быть очень размытой. Квалификацией того или иного размещения информации как рекламой занимается непосредственно ФАС при разрешении вопросов о привлечении к ответственности с учетом целей такого размещения, варианта подачи, места размещения и других обстоятельств.

Согласно Приказу ФАС России от 14.11.2023 № 821/23 "Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований "Понятие рекламы", информация, содержащая одинаковый набор сведений об организациях и производимых или реализуемых ими товарах (оказываемых услугах), сгруппированная по определенным рубрикам, размещенная на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", представляющем собой каталог, носит справочно-информационный характер, поскольку направлена на извещение потребителей о существовании того или иного товара (услуги), предлагаемых к продаже.

При размещении кратких информационных сведений такая задача, стоящая перед рекламой, как информирование и поддержание интереса к конкретному юридическому лицу и его товару, не выполняется, поскольку подобная информация, размещенная среди таких же однородных сведений многих юридических лиц, не позволяет выделить какое-либо одно лицо, товар и сформировать к нему интерес.

Таким образом, публикации на «Фарпосте» не обязательно могут быть рекламой.

ВМЕСТЕ С ЭМ, в целях минимизации рисков мы рекомендуем соблюдать требования законодательства о рекламе при таких публикациях.

2) ФЗ «О рекламе» не содержит запрета на рекламирование конкретных квартир (фактически это даже не реклама по вышеуказанным основаниям). Важно в объявлении четко прописать, что МКД не достроен, квартира приобретается на основании договора долевого участия с соблюдением требований, установленных 214-ФЗ, указать иную информацию, требуемую законом.

3) Общие требования к рекламе установлены ст. 5 ФЗ «О рекламе». Специальные, касающиеся деятельности застройщика, - в ст. 28 ФЗ «О рекламе». Их не так много:

(а) 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.

(б) Реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, должна содержать

ООО «Юридическая фирма «Контра»
690078, г. Владивосток, ул. Комсомольская д. 1, офис № 308
тел. / факс: +7 (423) 239-08-86 | e-mail: office@contralegal.ru
www.contralegal.ru

адрес сайта единой информационной системы жилищного строительства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на котором осуществляется размещение проектной декларации, предусмотренной федеральным законом, фирменное наименование (наименование) застройщика либо указанное в проектной декларации индивидуализирующее застройщика коммерческое обозначение. Реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, может содержать коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект (группу объектов) капитального строительства (в случае строительства многоквартирных домов - наименование жилого комплекса), если такое коммерческое обозначение (наименование жилого комплекса) указано в проектной декларации.

(в) Реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, не допускается до выдачи в установленном порядке разрешения на строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, государственной регистрации права собственности или права аренды, субаренды на земельный участок, на котором осуществляется строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, получения заключения уполномоченного на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется строительство (создание) соответствующих многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", если получение такого заключения предусмотрено указанным Федеральным законом.

(г) Реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, не допускается в период приостановления в соответствии с федеральным законом деятельности застройщика, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.