

РЕШЕНИЕ

ПО ДЕЛУ № 04-6/2-30-2018

Резолютивная часть решения объявлена 26 сентября 2018 года

г. Тверь

Решение изготовлено в полном объеме 10 октября 2018 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области (далее – Комиссия) по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе:

председатель Комиссии: Посохова Л.В., заместитель руководителя управления,

члены Комиссии:

- Манюгина Е.И., начальник отдела контроля органов власти,

- Соловьев В.Д., специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

рассмотрев дело № 04-6/2-30-2018 по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе,

в присутствии представителей:

- заявителя - Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области (далее – Управление Росреестра по Тверской области): М. и П. (по доверенности от 25.09.2018 № 01-11/124),
- лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе, - Общества с ограниченной ответственностью «ЕДИНЫЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ» (далее – ООО «Единый Центр Недвижимости»): генерального директора В. (паспорт),

УСТАНОВИЛА:

Настоящее дело возбуждено по обращению Управления Росреестра по Тверской области в связи с размещением рекламы об услугах по межеванию земельного участка на странице сайта ООО «Единый Центр Недвижимости» <http://ednc.ru/utochnenie-granits-zemelnogo-uchastka-2017/>), содержащей признаки нарушения статьи 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон о рекламе).

На главной странице сайта <http://ednc.ru> размещен рекламный баннер с информацией следующего содержания:

«С 1 ЯНВАРЯ 2018 ГОДА

устанавливается ограничение

на распоряжение земельными участками,

границы которых не уточнены

ПОДРОБНЕЕ».

Фраза «ПОДРОБНЕЕ» является гиперссылкой, при нажатии на которую открывается web-страница <http://ednc.ru/utochnenie-granits-zemelnogo-uchastka-2017/> с информацией следующего содержания:

«Об уточнении границ земельного участка в 2018 году

В России существует ограничение на распоряжение земельными участками, границы которых не уточнены.

Под него попадают земельные участки, которые были предоставлены для ведения садоводства, огородничества, личного подсобного или дачного хозяйства, а также индивидуального жилищного строительства.

Поскольку норма уже действует, то в Ваших интересах как можно быстрее провести кадастровые работы. Уточнить границы земельного участка важно по той причине, что после вступления в силу изменений, земельными участками, поставленными на кадастровый учёт без проведения межевания, нельзя будет распоряжаться, в частности, осуществлять продажу с использованием ипотечных средств.

Поэтому сделать межевание — естественная и важная задача собственника на сегодняшний день, которую не нужно откладывать. А наша компания предлагает полный комплекс услуг по межеванию участков, информацию по стоимости Вы можете узнать в разделе «Цены».

В нижней части страницы расположен виджет, заполнив который предлагается проверить земельный участок.

При нажатии на фразу, которая является гиперссылкой – **«Уточните границы земельного участка»**, открывается web-страница <http://ednc.ru/services/utochnenie-granits-zemelnogo-uchastka/>, содержащая информацию следующего содержания:

«Уточнение границ земельного участка

ПОСМОТРЕТЬ ЦЕНЫ

Самый простой способ понять, нужно ли делать уточнение границ и площади земельного участка — посмотреть на «Публичной кадастровой карте» сведения о границах земельного участка, а также посмотреть в Кадастровой выписке или Кадастровом паспорте. Если граница не установлена, это будет отражено в п.16. данного документа.

Почему уточнять границу и площадь земельного участка важно:

- **на неустановленный земельный участок нет возможности зарегистрировать право, а значит его нельзя продать, купить, заложить или вступить в наследство;**
- **пока границы не согласованы (уточнены), всегда есть вероятность самозахвата;**

- **нет четких ориентиров для строительства новых объектов;**
- **в некоторых случаях есть возможность увеличения площади;**

Есть и еще один момент: порой собственники даже не знают, что сведения об их участках в кадастре отсутствуют. Дело в том, что раньше межевание проводилось в так называемой «местной системе координат» и не все участки переведены в новую систему. Для того чтобы узнать проводилось ли раньше межевание, нужно обращаться в кадастровую палату с заявлением о предоставлении старого межевого дела (до 2008 г. включительно). Если такое дело существует, то нужно делать пересчет координат.

Как происходит уточнение границ и площади:

- 1. На ваш участок выезжают специалисты и делают замеры;**
- 2. Данные обрабатываются, кадастровый инженер устанавливает границу земельного участка в соответствии с нормативами и интересами всех сторон (собственники, соседи и пр.);**
- 3. Изготавливается межевой план;**
- 4. Кадастровый инженер согласовывает границы земельного участка;**
- 5. Остается только внести сведения о новых границах в государственный кадастр недвижимости. Если это предусмотрено договором, то специалисты Единого Центра Недвижимости делают это самостоятельно.**

Сроки изготовления межевого плана:

15 рабочих дней.

Результаты работ:

Межевой план с согласованными границами или кадастровый паспорт земельного участка (если предусмотрено договором)».

В нижней части сайта размещены контактные данные организации, оказывающие кадастровые работы – Единый Центр Недвижимости (г. Тверь, ул. Новоторжская, д. 18, корп. 1, офис 203).

Факт размещения вышеуказанной информации на сайте <http://ednc.ru> зафиксирован актом осмотра и исследования сайта Тверского УФАС России от 18.07.2018.

Согласно статье 3 Закона о рекламе под рекламой 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. При этом объектом рекламирования признается 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.

Размещенная на страницах сайта (<http://ednc.ru/utochnenie-granits-zemelnogo-uchastka-2017/> и <http://ednc.ru/services/utochnenie-granits-zemelnogo-uchastka/>) информация направлена на привлечение внимания к конкретному виду кадастровых работ – уточнение местоположения границ земельного участка с отражением стоимости и срока выполнения работ, то есть является рекламой

конкретной услуги.

Согласно информации, представленной ООО «Единый Центр Недвижимости», сайт www.ednc.ru является официальным сайтом ООО «Единый Центр Недвижимости», наполнением и сопровождением которого занимается генеральный директор В. Частью 1 статьи 5 Закона о рекламе предусмотрено, что реклама должна быть добросовестной и достоверной. Недобросовестная реклама и недостоверная реклама не допускаются.

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

Согласно информации Управления Росреестра по Тверской области размещенная на сайте реклама вводит потребителей в заблуждение, поскольку действующее законодательство не содержит запрета или каких-либо ограничений на распоряжение земельными участками, поставленными на государственный кадастровый учет при отсутствии сведений об их границах; такие земельные участки могут быть отчуждены, заложены, переданы по наследству. Также отсутствуют какие-либо препятствия для регистрации права собственности на такие участки.

ООО «Единый Центр Недвижимости» изложило свою позицию в письме от 04.09.2018 № б/н, сообщив следующее. На официальном сайте ООО «Единый Центр Недвижимости» <http://ednc.ru> присутствует web-страница <http://ednc.ru/utochnenie-granits-zemelnogo-uchastka-2017/>, на которой представлена статья, информирующая о том, что существует ряд ограничений владения и распоряжения земельным участком, границы которого не установлены (не отмежеваны) в соответствии с действующим законодательством. Информация о запрете пользования и распоряжения земельным участком без установленных координат на сайте отсутствует. ООО «Единый Центр Недвижимости» дополнительно уточнило, что под указанными в статье ограничениями пользования и распоряжения земельным участком понимаются следующие обстоятельства: невозможность выкупа/оформления в аренду земельного участка, границы которого не установлены; невозможность получить разрешение на строительство объекта капитального строительства на земельном участке, границы которого не установлены; невозможность продать земельный участок с использованием средств ипотечного кредитования.

На заседании Комиссии генеральный директор ООО «Единый Центр Недвижимости» В. признал, что на сайте сведения об услугах по уточнению местоположения границ земельного участка размещены некорректно.

При рассмотрении дела Комиссией установлено, что информация, содержащаяся на сайте <http://ednc.ru> в части ограничений при распоряжении земельными участками, границы которых не уточнены, и об обязанности в связи с этим воспользоваться платными услугами межевания не может быть признана достоверной, поскольку отсутствуют законодательные акты, содержащие запрет на распоряжение земельным участком без проведения процедуры межевания.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению

совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 8 ГК РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него.

Согласно пункту 2 статьи 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации.

С 01 января 2017 года государственная регистрация недвижимости осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

В соответствии с частью 1 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Законом № 218-ФЗ случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом № 218-ФЗ порядке.

Частью 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ установлено, что к основным характеристикам объекта недвижимости относятся, в том числе, описание местоположения такого объекта недвижимости и его площадь.

В соответствии с частью 1 статьи 43 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет в связи с изменением описания местоположения границ земельного участка и (или) его площади, за исключением случаев образования земельного участка при выделе из земельного участка или разделе земельного участка, при которых преобразуемый земельный участок сохраняется в измененных границах, осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, о котором сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), не соответствуют установленным на основании Закона № 218-ФЗ требованиям к описанию местоположения границ земельных участков.

В силу части 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ со дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости считаются сведениями, содержащимися в ЕГРН и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 Закона № 218-ФЗ участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Следовательно, процедура оформления границ земельного участка носит добровольный и заявительный характер. При этом Законом № 218-ФЗ и иными нормативными актами не установлена обязанность правообладателей земельных участков обеспечить до определенной даты уточнение местоположения границ

земельных участков и внесение таких сведений в ЕГРН, а возможность совершения сделок с земельными участками не ставится в зависимость от уточнения границ земельных участков.

Согласно части 6 статьи 38 Закона о рекламе за нарушение требований части 7 статьи 5 Закона о рекламе несет ответственность рекламодатель.

В данном случае рекламодателем является ООО «Единый Центр Недвижимости», осуществляющее наполнение вышеуказанного сайта.

Действия ООО «Единый Центр Недвижимости» совершены с нарушением требований части 7 статьи 5 Закона о рекламе, поскольку указанная информация вводит в заблуждение потребителей рекламы относительно запрета на распоряжение земельными участками с 01 января 2018 года.

На дату рассмотрения дела на страницах сайта <http://ednc.ru> присутствует информация об услугах по уточнению местоположения границ земельного участка, оказываемых ООО «Единый Центр Недвижимости», в связи с чем Комиссия пришла к выводу о необходимости выдачи ООО «Единый Центр Недвижимости» предписания о прекращении нарушения законодательства о рекламе.

Руководствуясь пунктом 2 части 1 статьи 33, частью 1 статьи 36 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» и в соответствии с пунктами 37 - 42 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17.08.2006 № 508, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать размещенную на страницах сайта <http://ednc.ru> информацию об обязательном характере услуг по уточнению местоположения границ земельного участка ненадлежащей рекламой, поскольку при ее размещении нарушены требования части 7 статьи 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»; признать действия ООО «Единый Центр Недвижимости» (170100, г. Тверь, ул. Новоторжская, д. 18, корп. 1, оф. 203, ОГРН - 1146952003758, ИНН - 6950178755) нарушающими требования части 7 статьи 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе».

2. Выдать ООО «Единый Центр Недвижимости» (170100, г. Тверь, ул. Новоторжская, д. 18, корп. 1, оф. 203, ОГРН - 1146952003758, ИНН - 6950178755) предписание о прекращении нарушения части 7 статьи 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» при размещении рекламы об услугах межевания.

3. Передать материалы дела № 04-6/2-30-2018 уполномоченному должностному лицу Тверского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном статьей 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, в отношении ООО «Единый Центр Недвижимости».

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

Председатель Комиссии: Посохова Л.В.

Члены Комиссии: Е.И. Манюгина, В.Д. Соловьев.

ПРЕДПИСАНИЕ ПО ДЕЛУ № 04-6/2-30-2018
О ПРЕКРАЩЕНИИ НАРУШЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ О РЕКЛАМЕ

10 октября 2018 г.
Тверь

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Тверской области по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе (далее – Комиссия) в составе:

председатель Комиссии: Посохова Л.В. – заместитель руководителя управления,

члены Комиссии:

Манюгина Е.И. – начальник отдела контроля органов власти,

Соловьев В.Д. – специалист-эксперт отдела контроля органов власти,

на основании решения от 10.10.2018 по делу № 04-6/2-30-2018 и в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 33, частей 1 и 3 статьи 36 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», пунктами 44, 45 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 17.08.2006 № 508,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. ООО «Единый Центр Недвижимости» (170100, г. Тверь, ул. Новоторжская, д. 18, корп. 1, оф. 203, ОГРН - 1146952003758, ИНН - 6950178755) в **10-дневный срок** со дня получения настоящего предписания прекратить распространение рекламы услуг ООО «Единый Центр Недвижимости», содержащей некорректную информацию

относительно запрета распоряжения земельным участком, и при распространении вышеуказанной рекламы обеспечить соблюдение требований части 7 статьи 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе».

2. ООО «Единый Центр Недвижимости» (170100, г. Тверь, ул. Новоторжская, д. 18, корп. 1, оф. 203, ОГРН - 1146952003758, ИНН - 6950178755) представить в Тверское УФАС России письменные доказательства исполнения пункта 1 настоящего предписания **в срок до 25.10.2018 либо в течение десяти дней со дня исполнения настоящего предписания.**

В случае невыполнения в установленный срок предписания о прекращении нарушения законодательства о рекламе ФАС России вправе в соответствии с [пунктом 2.4 статьи 19.5](#) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях наложить на должностных лиц штраф в размере от двенадцати тысяч до двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от трехсот тысяч до пятисот тысяч рублей.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном [статьей 198](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации. Обжалование в судебном порядке настоящего предписания не приостанавливает его исполнение.

Председатель Комиссии: Л.В. Посохова.

Члены Комиссии: Е.И. Манюгина, В.Д. Соловьев.