

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена «13» февраля 2015 г.

Решение в полном объеме изготовлено «02» марта 2015 г.
Новосибирск

г.

Комиссия Новосибирского УФАС России по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе «...», рассмотрев дело № 179/14, возбужденное в отношении ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» (адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, д. 28, ИНН 5406413569) по факту размещения в мае 2014 г. на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/14096181> информации следующего содержания:

«Вариант № 14096181 _ Продам 1-комнатную квартиру _ Новосибирск, Кировский район, ул. Бронная, «...»_ 1 350 тыс. руб._ 34 615 руб.м² _ ипотека, торг _ Площадь 39м², Жилая – 28м², Кухня – 1 м²_ Детали _ Дом сдан_ Этаж –«...»_ Этажность – 10 _ Материал дома – панельный _ Тип квартиры – студия _ Санузел – совмещенный _ Балкон – 1 балкон _ Телефон – есть возможность установить _ Оформление отношений – другое (укажите в описании) _ Комментарий _ Смотрите фото объекта _ Предложите СВОЮ цену продавцу! – по ссылке в разделе «Контакты» _ Комментарий_ Срочная чистая продажа!! Отличай вариант как для вложения денег, так и для проживания!!! Жилмассив «Просторный» в Кировском районе., недалеко от реки Обь, в экологически чистом месте. В непосредственной близости от жилмассива расположена школа и Городская поликлиника № 13 (построенная группой компаний «Дискус»), в пяти минутах езды находятся ТЦ «Мега» и Гипермаркет «Лента». Квартира под самоотделку, с шикарной планировкой. С проектной декларацией можно ознакомиться в офисах компании. Стоимость без услуг (комиссии) агентства. _ Центральное Агентство Недвижимости...», с признаками нарушения:

- п. 2 ч.3 ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» (далее - Закон 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;

- п.3 ч.3 ст. 5 Закона о рекламе: недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения об ассортименте и о комплектации товаров, а также о возможности их приобретения в определенном месте или в течение определенного срока;

- п. 4 ч.3 ст. 5 Закона о рекламе: недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о стоимости или цене товара, порядке его оплаты, размере скидок, тарифов и других условиях

приобретения товара;

- п. 7 ст. 28 Закона о рекламе: реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, должна содержать сведения о месте и способах получения проектной декларации, предусмотренной федеральным законом,

в отсутствии:

заявителя – физическое лицо не явилось, уведомлено надлежащим образом;

представителя лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе – ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» - (не явился, уведомлен надлежащим образом),

УСТАНОВИЛА:

16 мая 2014 г. в адрес Новосибирского УФАС России поступило заявление физического лица (вх. № 5147), по факту распространения на сайте www.ngs.ru информации, с признаками нарушения законодательства о рекламе.

Как указывает заявитель, 13 мая 2014 г., желая приобрести однокомнатную квартиру в новостройке на ул. Бронной в Кировском районе, обзванивал подходящие варианты, выставленные на сайте www.ngs.ru в разделе «Новостройки».

Представитель агентства недвижимости, куда звонил заявитель, пояснял, что указанный в рекламе вариант уже продан, а на сайт не успели внести данные о продаже квартиры (при этом на сайте было указано, что данный вариант был только 13.05.2014 г. обновлен), и тут же предлагали похожий объект недвижимости, но дороже по стоимости, указанной в рекламе на 50000 р. – 200000 р.

По мнению заявителя, данная реклама является недостоверной, вводит в заблуждение потенциальных покупателей, в связи с чем просит антимонопольный орган пресечь нарушение требований Федерального закона № 38-ФЗ от 13.06.2006 г. «О рекламе» (далее – Закон о рекламе).

Новосибирским УФАС России по данному обращению проведена проверка, в результате которой установлено следующее.

Согласно Протоколу осмотра Интренет-сайта от 29.05.2014 г. на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/14096181> размещалась следующая информация:

«Вариант № 14096181 _ Продам 1-комнатную квартиру _ Новосибирск, Кировский район, ул. Бронная, «...» _ 1 350 тыс. руб._ ипотека, торг _ Площадь 39м2, Жилая – 28м2, Кухня – 1 м2_ Детали _ Дом сдается в II -2014 _ Этаж «...»_ Этажность – 10 _ Материал дома – панельный _ Тип квартиры – типовая _ Санузел – совмещенный _ Балкон – 1 балкон _ Телефон – есть возможность установить _ Оформление отношений – другое (укажите в описании) _ Комментарий _ Смотрите фото объекта _ Предложите СВОЮ цену продавцу! – по ссылке в разделе «Контакты» _ Срочная чистая продажа!! Отличай вариант для вложения денег так и для проживания!!! Жилмассив «Просторный» в Кировском районе. В непосредственной

близости от жилмассива расположена школа и Городская поликлиника № 13 (построенная группой компаний «Дискус»), в пяти минутах езды находятся ТЦ «Мега» и Гипермакет «Лента». Квартира под самоотделку, с шикарной планировкой. С проектной декларацией можно ознакомиться в офисах компании. Стоимость без услуг (комиссии) агентства. _ Центральное Агентство Недвижимости...».

В соответствии с документами, представленными ООО «НГС» (вх. № 6377 от 18.06.2014 г.), ООО «НГС» осуществляет администрирование сайта www.ngs.ru и его разделов, включая раздел «НГС.НЕДВИЖИМОСТЬ», подразделы «Жилая» (<http://homes.ngs.ru/>), «Новостройки» (<http://newhomes.ngs.ru/>) и др.

Объявление №14096181 (<http://newhomes.ngs.ru/view/14096181>) внесено ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» в электронный каталог раздела НГС.НЕДВИЖИМОСТЬ 08.05.2014, обновлено 16.06.2014.

ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» и ООО «НГС» заключили 22.11.13 Лицензионный договор о предоставлении прав на программы для ЭВМ и базы данных № «...», Приложение №5 от 15.04.14 для внесения и редактирования записей в электронный каталог с 01.05.14 по 31.05.14. ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» и ООО «НГС» заключили 22.11.13 Лицензионный договор о предоставлении прав на программы для ЭВМ и базы данных № «...», Приложение №5 от 15.04.14 для внесения и редактирования записей в электронный каталог с 01.05.14 по 31.05.14.

В адрес ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» ООО «НГС» был направлен акт пользования ограниченной лицензией от 31.05.14. По состоянию на день составления ответа на запрос Новосибирского УФАС России ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» не вернуло данный акт, мотивированный отказ от его подписания также не предоставлен, в таком случае, согласно Договору, права пользования ограниченной лицензией считаются надлежащим образом предоставленными.

Письменные заявки, макеты на размещение объявлений в электронных каталогах отсутствуют, так как в электронные каталоги все объявления вводят и свободно редактируют пользователи в любое время из личного кабинета, предоставленного для пользования правами ограниченной лицензии.

Также были представлены: распечатка с объявлением, лицензионный договор о предоставлении прав на программы для ЭВМ и базы данных № «...» от 22.11.13, приложения №5 от 15.04.14, счет на оплату, платежное поручение.

В силу 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 пояснениям Общества (вх. № 10023 от 16.09.2014 г.), 07 апреля 2014 года в ООО «Центральное Агентство Недвижимости-16» обратился Бережнюк Вадим

Игоревич, 25.08.1984 г.р. с целью продажи строящегося объекта- квартиры, по адресу: г. Новосибирск, ул. Бронная «...». С указанным лицом был заключен договор оказания услуг продавцу ДПЛ № «...» от 07.04.2014 года. Срок действия договора установлен его п.1.3., а именно 3 месяца, т.е. до 07.07.2014 года. В период времени после заключения договора объект клиента рекламировался на сайте НГС. Согласно соглашению о цене, являющемуся приложением №1 к Договору об оказании услуг продавцу № «...» от 07.04.2014 года объект выставлялся на продажу по цене 1 350 тыс. рублей.

Размещение объявлений на сайт НГС осуществлялось в рамках договора о сотрудничестве от 25.11.2013 года заключенного между ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» и ООО «Центральное Агентство Недвижимости-16».

Таким образом, согласно представленным пояснениям, ООО «Центральное Агентство Недвижимости-16» готово было в период действия договора оказать посреднические услуги по реализации вышеуказанного объекта недвижимости по цене, указанной в объявлении на сайте НГС.

Согласно ответу Министерства строительства Новосибирской области (вх. № 11926 от 06.11.2014 г.), строительство объекта недвижимости, расположенного в указанном жилмассиве, осуществляет застройщик – ООО «Дискус-строй».

Кроме того, в рассматриваемой рекламе указывается возможность приобретения объекта рекламирования с использованием «ипотеки».

При этом, по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Согласно пункту 3 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации залог возникает в силу договора. Залог возникает также на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге.

Ст. 1 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке) также предусмотрена возможность возникновения ипотеки в силу закона.

П. 1 ст. 77 Закона об ипотеке установлено, что в случае, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, жилой дом или квартира, приобретенные или построенные полностью либо частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру.

Залогодержателем по данному залогу является банк или иная кредитная организация либо юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

Абз.2 п. 5 ст. 5 Закона об ипотеке установлено, что предметом договора об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе, земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 настоящего Федерального закона; предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Кроме того, Законом об ипотеке установлена возможность передать в ипотеку права требования участника долевого строительства, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, отвечающие требованиям Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон об участии в долевом строительстве). При этом согласно указанной норме к залoгу таких прав применяются правила об ипотеке недвижимого имущества.

Согласно ч. 1 ст. 11 Закона об ипотеке, государственная регистрация договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о возникновении ипотеки в силу закона.

Поскольку в данном случае объектом рекламирования является строящееся 1-комнатное жилое помещение в многоквартирном доме, оформляемое договором об оплате паевого взноса ПЖСК (и являющееся объектом паевого взноса на основании Договора № «...» о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения от 24.06.2013 г., заключенного между гр. «...» и ПЖСК «Просторный квартал – 3»), на данные правоотношения не распространяется действие Закона об ипотеке.

Согласно ответу ПАО «ВТБ 24» (вх. № 12063 от 07.11.2014 г.), Банк ВТБ 24 осуществляет сотрудничество с застройщиком ГК «Дискус» исключительно в рамках предоставления клиентам кредитного продукта банка под наименованием «Ипотека. Свобода выбора». Согласно параметрам данного кредитного продукта процедура аккредитации строящегося объекта не производится, предоставление документов на строящиеся объекты (разрешение на строительство, проектная декларация и т.д.) не требуется.

Договоров о сотрудничестве с застройщиком ГК «Дискус» не заключалось, совместная рекламно-информационная деятельность не реализовывалась.

Таким образом, в данном случае фактически банком предоставляются денежные средства (кредит) под залог пая в ПЖСК.

Государственная регистрация такого кредитного договора в уполномоченных государственных органах, в отличие от договора долевого участия, заключенного с использованием ипотечных денежных средств, не предусмотрена.

Кроме того, в рассматриваемой рекламе указывается о том, что отношения с проектной декларацией можно ознакомиться в офисах компании, что так же не соответствует действительности и противоречит фактическим материалам дела.

Следовательно, указанные обстоятельства указывают на наличие нарушения п.2 ч.3 ст.5 Закона о рекламе.

Нарушение требований п.п.3,4 ч.3 ст. 5 и ч.7 ст. 28 Закона о рекламе Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено.

Ответственность за нарушение требований ч.3 ст. 5 Закона о рекламе несет рекламодатель (ч. 6 ст. 38 ФЗ «О рекламе»), т.е. изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо.

В данном случае, с учетом изложенного рекламодателями указанной рекламы являются: ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10».

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителя Общества, Комиссия, руководствуясь пунктом 1 части 2 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,

РЕШИЛА:

1. Признать Общество с ограниченной ответственностью «Центральное Агентство Недвижимости-10» (адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, д. 28, ИНН 5406413569) нарушившим требования:

- п. 2 ч.3 ст. 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;

а информацию, размещенную в мае 2014 г. на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/14096181> следующего содержания:

«Вариант № 14096181 _ Продам 1-комнатную квартиру _ Новосибирск, Кировский район, ул. Бронная, д. «...» _ 1 350 тыс. руб._ ипотека, торг _ Площадь 39м2, Жилая – 28м2, Кухня – 1 м2_ Детали _ Дом сдается в II -2014 _ Этаж «...» _ Этажность – 10 _ Материал дома – панельный _ Тип квартиры – типовая _ Санузел – совмещенный _ Балкон – 1 балкон _ Телефон – есть возможность установить _ Оформление отношений – другое (укажите в описании) _ Комментарий _ Смотрите фото объекта _ Предложите СВОЮ цену продавцу! – по ссылке в разделе «Контакты» _ Срочная чистая продажа!! Отличай вариант для вложения денег так и для

проживания!!! Жилмассив «Просторный» в Кировском районе. В непосредственной близости от жилмассива расположена школа и Городская поликлиника № 13 (построенная группой компаний «Дискус»), в пяти минутах езды находятся ТЦ «Мега» и Гипермакет «Лента». Квартира под самоотделку, с шикарной планировкой. С проектной декларацией можно ознакомиться в офисах компании. Стоимость без услуг (комиссии) агентства. _ Центральное Агентство Недвижимости...», ненадлежащей рекламой,

2. Выдать ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» предписание об устранении нарушения законодательства РФ о рекламе.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Новосибирского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

О ПРЕКРАЩЕНИИ НАРУШЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ О РЕКЛАМЕ

«02» марта 2015 г.

г. Новосибирск

Комиссия Новосибирского УФАС России по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе «...», на основании своего решения от 02 марта 2015 г. по делу № 179/14 о признании информации, размещенной в мае 2014 г. на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/14096181>, ненадлежащей рекламой,

в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 33, частями 1,3 статьи 36 Федерального закона от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон о рекламе), пунктами 44, 45 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Обществу с ограниченной ответственностью «Центральное Агентство Недвижимости-10» (адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, д. 28, ИНН 5406413569) в пятидневный срок со дня получения настоящего предписания прекратить нарушение законодательства Российской Федерации о рекламе. Для этого прекратить распространение рекламы с нарушением требований 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, в том числе рекламы, следующего содержания:

«Вариант № 14096181 _ Продам 1-комнатную квартиру _ Новосибирск, Кировский район, ул. Бронная, «...»_ 1 350 тыс. руб._ 34 615 руб.м² _ ипотека, торг _ Площадь 39м², Жилая – 28м², Кухня – 1 м²_ Детали _ Дом сдан_ Этаж «...»_ Этажность – 10 _ Материал дома – панельный _ Тип квартиры – студия _ Санузел – совмещенный _ Балкон – 1 балкон _ Телефон – есть возможность установить _ Оформление отношений – другое (укажите в описании) _ Комментарий _ Смотрите фото объекта _ Предложите СВОЮ цену продавцу! – по ссылке в разделе «Контакты» _ Комментарий_ Срочная чистая продажа!! Отличай вариант как для вложения денег, так и для проживания!!! Жилмассив «Просторный» в Кировском районе., недалеко от реки Обь, в экологически чистом месте. В непосредственной близости от жилмассива расположена школа и Городская поликлиника № 13 (построенная группой компаний «Дискус»), в пяти минутах езды находятся ТЦ «Мега» и Гипермаркет «Лента». Квартира под самоотделку, с шикарной планировкой. С проектной декларацией можно ознакомиться в офисах компании. Стоимость без услуг (комиссии) агентства. _ Центральное Агентство Недвижимости...».

2. ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» представить в Новосибирское УФАС России письменные доказательства исполнения пункта 1 настоящего предписания, в срок до «27» марта 2015 г.

В случае невыполнения в установленный срок предписания о прекращении нарушения законодательства о рекламе Новосибирское УФАС России вправе в соответствии с частью 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 статьёй 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.