РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена «10» декабря 2013 г.

В полном объеме решение изготовлено «24» декабря 2013 г. г. Новосибирск

Комиссия Новосибирского УФАС России по рассмотрению дела №06-01-49-14-13 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...>

рассмотрев дело №06-01-49-14-13, возбужденное по признакам нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Жилфонд» (далее – ООО «Жилфонд»; ИНН 5406139980; юридический адрес: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, 43; почтовый адрес: 630091, г. Новосибирск, а/я 84) п.п.1.2 ч.1 ст.14 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее - Федеральный закон «О защите конкуренции»), выразившегося в указании недостоверных сведений о тираже печатного издания,

в присутствии «…»

УСТАНОВИЛА:

Новосибирским УФАС России в ходе наблюдения за соблюдением антимонопольного законодательства проверки было установлено, что на сайте www.jilfond.ru по ссылке http://jilfond.ru/about/jilfond_warranty_certificate.html размещалась информация следующего содержания:

«С июля 2012 года Жилфонд предоставляет беспрецедентные гарантии – если покупатель по вине нашего агентства потеряет право собственности на объект недвижимости, то мы вернем полную стоимость утраченного объекта и подарим однокомнатную квартиру по адресу г. Новосибирск, Красный проспект, «…»»,

также на указанном сайта в разделе «Ипотека» (по ссылке http://jilfond.ru/ipoteka/) размещалась, в том числе, информация:

«К клиентам «Жилфонда» особое отношение, службы безопасности банков знают: если человек пришел от нас, то ему можно доверять. Клиенту остается только дожидаться звонка о положительном кредитном решении»,

в разделе «Материнский капитал» (по ссылке http://jilfond.ru/ipoteka/materinskiy_kapital.php) размещалась, в том числе, следующая информация:

«Жилфонд» предоставляет своим клиентам – семьям, покупающим жилье в «Жилфонде», - возможность оперативно получить потребительский кредит на улучшение жилищных условий, который впоследствии можно будет погасить материнским капиталом», - рассказывает исполнительный директор «Жилфонда» «…». – У агентства выстроены отношения и с Пенсионным фондом РФ, и с крупнейшими банками Новосибирска. Поэтому получение займа мы гарантируем.

Наша технология надежна и универсальна, работает на все 100% в самых разных ситуациях. Мы уже помогли сотням семей и с радостью поможем вам и вашим близким».

Согласно пояснениям ООО «Жилфонд» (вх. №5841 от 22.07.2013 г.) интернет сайт jilfond.ru является официальным сайтом ООО «Жилфонд». Данный сайт создан и обслуживается внутри организации без привлечения третьих лиц, в связи с чем договор на разработку и (или) поддержку сайта отсутствует.

В обоснование приведенной на своем официальном сайте информации об особом отношении в банках к клиентам «Жилфонд», о гарантиях в получении займа ООО «Жилфонд» приводит следующие доводы (вх. №6799 от 23.08.2013 г.). Сотрудничество ООО «Жилфонд» с рядом крупнейших банков в г. Новосибирск дает покупателю возможность оперативно получить потребительский кредит на улучшение жилищных условий или кредитное решение на приобретение квартиры.

ООО «Жилфонд» был представлен Договор №2 от 01.08.2012 г., заключенный между ЗАО «ЮниКредит Банк» (далее - Банк) и ООО «Жилфонд» (Ипотечный Брокер), в рамках которого Ипотечный Брокер оказывает Банку услуги по привлечению Клиентов для целей предоставления Банком ипотечного кредита, за что Банк в свою очередь выплачивает Ипотечному Брокеру вознаграждение. При этом под Клиентом в указанном договоре понимается физическое лицо, целью которого является получение ипотечного кредита.

В соответствии с п. 1.4. вышеуказанного договора Банк свободен в принятии решения о предоставлении/отказе в предоставлении кредита Клиенту, привлеченному Ипотечным Брокером. Положения указанного договора не могут быть рассмотрены в качестве обязанности для Банка предоставить кредит Клиенту, привлеченному Ипотечным Брокером.

Также в п. 3.4.7. указанного договора закреплена обязанность Банка принять решение о предоставлении или отказе в предоставлении Клиенту ипотечного кредита и проинформировать о принятом решении Ипотечного Брокера.

Таким образом, содержащееся на сайте jilfond.ru утверждение о том, что в отношении клиента ООО «Жилфонд» будет принято положительное кредитное решение не в полной мере соответствует действительности.

В части гарантий подарка однокомнатной квартиры (расположенной по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, «…»), а также возврата полной стоимости утраченного объекта недвижимости в случае, если покупатель потеряет право собственности на объект недвижимости по вине агентства, ООО «Жилфонд» поясняет следующее.

Указанная квартира на праве собственности принадлежит единственному учредителю ООО «Жилфонд» - «…» В подтверждение Обществом представлено Свидетельство о государственной регистрации права собственности на указанный объект недвижимости от 22.11.2008г.

Между учредителем и ООО «Жилфонд» заключено соглашение о передаче данной квартиры покупателю, в случае утраты права собственности на приобретаемый объект недвижимости по вине ООО «Жилфонд».

Как утверждает ООО «Жилфонд» за шестнадцать лет работы компании на рынке недвижимости не было ни единого случая, когда покупатель утратил право собственности по вине ООО «Жилфонд».

Гарантии подарка однокомнатной квартиры (расположенной по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, «…») и возврата полной стоимости утраченного объекта недвижимости в случае потери покупателем права собственности на объект недвижимости подтверждаются выдачей Гарантийного сертификата (далее - Сертификат) клиентам ООО «Жилфонд». В самом Сертификате указано, что данный документ подтверждает финансовую и имущественную ответственность Агентства недвижимости.

Таким образом, в совокупности с возмещением ущерба, понесенного владельцем Сертификата, в размере стоимости объекта недвижимости, право собственности на который было потеряно покупателем по вине агентства, гарантируется конкретный, существующий в единственном экземпляре объект недвижимости. При этом Сертификат выдавался всем клиентам ООО «Жилфонд», обратившимся в агентство для проведения сделки.

Следовательно, потребитель вводится в заблуждение, т.к. каждому клиенту гарантируется квартира, представленная в единственном экземпляре. В то же время ООО «Жилфонд» не разъяснена позиция Общества в случае потери несколькими покупателями права собственности на объекты недвижимости по вине агентства.

Обществом также не обосновано содержащееся на сайте jilfond.ru утверждение о том, что «у агентства выстроены отношения с Пенсионным Фондом РФ». Как поясняет ООО «Жилфонд», под данной фразой следует понимать взаимодействие юристов Общества с УПФ РФ в части согласования условий договора займа. Поскольку данное взаимодействие не носит договорный характер, вышеуказанное утверждение представляет собой искаженные сведения.

Согласно п.п. 1, 2 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе:

1) распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации;

2) введение в заблуждение в отношении характера, способа и места производства, потребительских свойств, качества и количества товара или в отношении его производителей.

При этом, согласно п. 9 ст. 4 Федерального закона «О защите конкуренции», под недобросовестной конкуренцией понимаются любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Следовательно, распространение на официальном сайте агентства недвижимости «Жилфонд» информации о гарантии безвозмездной передачи в собственность клиенту агентства, владеющему Сертификатом, однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, «…», о гарантии получения кредита, а также о том, что у агентства выстроены отношения с Пенсионным Фондом РФ, способствует привлечению потенциальных клиентов, а соответственно, увеличению прибыли, что наносит ущерб хозяйствующим субъектам-конкурентам в связи с перераспределением спроса в пользу ООО «Жилфонд».

Поскольку сайт jilfond.ru является официальным сайтом ООО «Жилфонд», в действиях Общества усматривается нарушение п.п. 1, 2 ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О защите конкуренции», о чем по завершению проведенной проверки был составлен Акт №13 от 25.09.2013 г., направленный в адрес ООО «Жилфонд».

В соответствии с п. 3.87. Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по проведению проверок соблюдения требований антимонопольного законодательства РФ ООО «Жилфонд» 16 октября 2013 г. в адрес антимонопольного органа были представлены письменные возражения на Акт №13 от 25.09.2013 г. (вх. №8416).

В соответствии с п. 3.87. Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по проведению проверок соблюдения требований антимонопольного законодательства РФ ООО «Жилфонд» 16 октября 2013 г. в адрес антимонопольного органа были представлены письменные возражения на Акт №13 от 25.09.2013 г. (вх. №8416), исходя из которых ООО «Жилфонд» не согласно с содержанием Акта проверки. В части информации, содержащейся на сайте jilfond.ru, о гарантии подарка однокомнатной квартиры, если покупатель потеряет право собственности на объект недвижимости по вине агентства, Общество поясняет, что данная гарантия предоставляется не каждому покупателю, а только первому клиенту-покупателю, от которого в адрес агентства поступила претензия о применении данной гарантии. Таким образом, Общество заявляет, что гарантия действует до момента возникновения прецедента, и после однократного возникновения ситуации, при которой покупатель реализует представленную гарантию, действие данной гарантии для других клиентов-покупателей прекращается.

Материалами дела установлено, что каждый сертификат персонифицирован, поскольку выдается определенному владельцу-покупателю агентства «Жилфонд», о чем указано в самом сертификате («Владельцем данного сертификата являются «…»,«…», которые на основании договора, подписанного 11 апреля 2012 г., приобрели в собственность однокомнатную квартиру, расположенную по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленина, «…», по цене 2000000 (два миллиона) рублей»).

При этом в каждом выдаваемом покупателям сертификате в §3 Агентство недвижимости обязуется:

1. Безвозмездно предоставить владельцу сертификата юридическую защиту прав на Объект недвижимости при условии своевременного уведомления Агентства недвижимости.

2. Возместить ущерб, понесенный владельцем сертификата, в размере стоимости Объекта недвижимости, указанной в каждом Сертификате.

3. Безвозмездно передать в собственность владельца сертификата однокомнатную квартиру, расположенную по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, «…», при утере владельцем сертификата права собственности на объект недвижимости по вине Агентства в результате признания сделки недействительной на основании вступившего в законную силу решения суда.

Кроме того, на сайте jilfond.ru и в самом сертификате отсутствует уточнение, из

которого следует, что данная гарантия предоставляется не каждому покупателю, а только первому клиенту-покупателю, от которого в адрес агентства поступила претензия о применении данной гарантии.

Таким образом, информация, распространяемая на сайте jilfond.ru, по ссылке http://jilfond.ru/about/jilfond_warranty_certificate.html следующего содержания:

«С июля 2012 года Жилфонд предоставляет беспрецедентные гарантии – если покупатель по вине нашего агентства потеряет право собственности на объект недвижимости, то мы вернем полную стоимость утраченного объекта и подарим однокомнатную квартиру по адресу г. Новосибирск, Красный проспект, «…»»,

является неточной, поскольку ООО «Жилфонд» при размещении указанной информации не были прояснены детали предоставления данной гарантии, которые в данном случае играют важную роль для восприятия и понимания данной информации потребителем, что может впоследствии причинить убытки хозяйствующему субъекту-конкуренту ООО «Жилфонд» по причине выбора потребителем услуг агентства «Жилфонд». Данное обстоятельство подтверждает наличие в действиях ООО «Жилфонд» по распространению вышеуказанной информации нарушения, предусмотренного п.1 ч.1 ст.14 Федерального закона «О защите конкуренции».

Кроме того, данная информация вводит в заблуждение в отношении потребительских свойств услуг агентства, поскольку данные услуги гарантируются определенными обязательствами, что указывает на нарушение, предусмотренное п.2 ч.1 ст.14 Федерального закона «О защите конкуренции».

На доводы, содержащиеся в Акте проверке №13 от 25.09.2013 г., по которым антимонопольный орган делает вывод о том, что содержащаяся на сайте jilfond.ru информация об особом отношении банков к клиентам «Жилфонда» и о гарантии в получении займа не в полной мере соответствует действительности, ООО «Жилфонд» дает пояснение, из которого следует, что Общество не гарантирует предоставление положительного решения всем лицам, обратившимся в ООО «Жилфонд», а информация следующего содержания:

«К клиентам «Жилфонда» особое отношение, службы безопасности банков знают: если человек пришел от нас, то ему можно доверять. Клиенту остается только дожидаться звонка о положительном кредитном решении»

предназначена для лиц, уже являющихся клиентами ООО «Жилфонд», в связи с чем не предполагает привлечения новых потенциальных клиентов.

Новосибирское УФАС России относится к данному пояснению критически, т.к. рассматриваемая информация находится в свободном доступе (в сети Интернет) не только для клиентов ООО «Жилфонд», но и для остальных потребителей.

С точки зрения потребительских свойств услуги агентства «Жилфонд» обладают определенной привлекательностью для потребителей, желающих получить ипотечный кредит, поскольку гарантируют клиентам агентства его получение, побуждая тем самым потребителя обратиться в агентство и стать его клиентом.

Так как вышеуказанная информация по своей сути не соответствует действительности, поскольку банк свободен в принятии решения о предоставлении/отказе в предоставлении кредита клиенту, привлеченному ООО «Жилфонд», в действиях ООО «Жилфонд» по распространению данной информации усматривается нарушение п.1 ч. 1 ст.14 Федерального закона «О защите конкуренции».

В части выводов антимонопольного органа в Акте проверки об искаженности указанных на сайте сведений о том, что «у агентства выстроены отношения с Пенсионным Фондом РФ», ООО «Жилфонд» разъясняет, что под «выстроенными отношениями с ПФ РФ» следует понимать отношения, направленные на получение информации от Пенсионного Фонда РФ о времени работы и часах приема граждан по тем или иным вопросам, о порядке и условиях подачи документов в Пенсионный Фонд РФ, о номерах кабинетов, телефонов и т.д.

Таким образом, Общество говорит об информации, предоставляемой Пенсионным Фондом РФ сотрудникам агентства «Жилфонд» на общих основаниях, а не в рамках каких-либо особых взаимоотношений между ООО «Жилфонд» и Пенсионным Фондом РФ. Информация о времени работы Пенсионного Фонда, часах приема граждан по тем или иным вопросам, о порядке и условиях подачи документов в Пенсионный Фонд РФ является открытой и общедоступной.

На рассмотрении дела представитель ООО «Жилфонд» подтвердила доводы, изложенные в возражениях Общества к Акту проверки №13 от 25.09.2013 г., а также изложила позицию Общества, согласно которой официальный сайт ООО «Жилфонд» не носит рекламный характер, т.е. не направлен на распространение и продвижение услуг агентства, а также привлечение новых клиентов.

ООО «Жилфонд» считает, что вся информация о сертификатах, о привилегиях банков обращена непосредственно к действующим клиентам Общества, поскольку указанная информация не рассчитана на привлечение новых клиентов.

Представитель ООО «Жилфонд» также указала, что поскольку официальный сайт ООО «Жилфонд» носит справочно-информационный характер об ассортименте услуг, о ценах, о скидках, на него не распространяется действие Федерального закона от 13.03.2006 г. №38-ФЗ «О рекламе», следовательно, информация, размещенная на сайте, не приводит к недобросовестной конкуренции на рынке услуг и не может причинить убытки каким-либо хозяйствующим субъектам.

Комиссия Новосибирского УФАС России не принимает данные доводы на основании следующего.

К сведениям, указанными в п. 1 ч. 1 ст. 14 Федеральный закон «О защите

конкуренции», способным причинить убытки хозяйствующему субъекту, относится не только рекламная информация. В данном случае, такими сведениями является информация, размещенная на официальном сайте ООО «Жилфонд», которую Комиссия УФАС не рассматривает в качестве рекламной.

Тем не менее, доступ на сайт ООО «Жилфонд» имеет любой пользователь сети Интернет, в т.ч. не являющийся действующим клиентом Общества, а посетивший сайт для ознакомления с услугами, которое предлагает ООО «Жилфонд». При этом, для посещения сайта не нужно заключать договор с ООО «Жилфонд» или регистрироваться на данном сайте. Следовательно, вышеуказанные неточные сведения находятся в открытом доступе.

В связи с вышеизложенным в действиях ООО «Жилфонд» по распространению информация следующего содержания:

«У агентства выстроены отношения и с Пенсионным фондом РФ»

содержится нарушение п.1 ч. 1 ст.14 Федерального закона «О защите конкуренции».

По смыслу ч.1 ст.14 Федерального закона «О защите конкуренции», для установления факта недобросовестной конкуренции необходимо установить наличие трех обстоятельств: факта распространения сведений; ложности, неточности или искаженности распространенных сведений; вероятности причинения этими сведениями убытков хозяйствующему субъекту либо нанесения ущерба его деловой репутации. Наличие данных трех факторов доказано выше. Следовательно в действиях ООО «Жилфонд» содержится нарушение п.п.1, 2 ч.1 ст.14 Федерального закона «О защите конкуренции».

Учитывая изложенные обстоятельства и руководствуясь ст. 23, ч.1 ст.39, ч.ч.1-4 ст.41, ст.48, ч.1 ст.49 Федерального закона от 26.07.2006 г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать действия ООО «Жилфонд» (ИНН 5406139980; юридический адрес: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, 43; почтовый адрес: 630091, г. Новосибирск, а/я 84), выразившиеся в распространении на сайте jilfond.ru информации, в том числе, следующего содержания: «С июля 2012 года Жилфонд предоставляет беспрецедентные гарантии – если покупатель по вине нашего агентства потеряет право собственности на объект недвижимости, то мы вернем полную стоимость утраченного объекта и подарим однокомнатную квартиру по адресу г. Новосибирск, Красный проспект, «…»»,

также на указанном сайта в разделе «Ипотека» (по ссылке http://jilfond.ru/ipoteka/) информации, в том числе, следующего содержания:

«К клиентам «Жилфонда» особое отношение, службы безопасности банков знают: если человек пришел от нас, то ему можно доверять. Клиенту остается только дожидаться звонка о положительном кредитном решении»,

в разделе «Материнский капитал» (по ссылке http://jilfond.ru/ipoteka/materinskiy_kapital.php) информации, в том числе,

следующего содержания:

«Жилфонд» предоставляет своим клиентам – семьям, покупающим жилье в «Жилфонде», - возможность оперативно получить потребительский кредит на улучшение жилищных условий, который впоследствии можно будет погасить материнским капиталом», - рассказывает исполнительный директор «Жилфонда» «…». – У агентства выстроены отношения и с Пенсионным фондом РФ, и с крупнейшими банками Новосибирска. Поэтому получение займа мы гарантируем. Наша технология надежна и универсальна, работает на все 100% в самых разных ситуациях. Мы уже помогли сотням семей и с радостью поможем вам и вашим близким»,

недобросовестной конкуренцией, а именно нарушением требований части 1 статьи 14, пунктов 1,2 части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции».

2. Выдать ООО «Жилфонд» предписание о прекращении нарушения п.п.1,2 ч.1 ст.14 Федерального закона «О защите конкуренции», а именно: прекратить распространение ложных, неточных или искаженных сведений, которые могут причинить убытки хозяйствующему субъекту либо нанести ущерб его деловой репутации, а также прекратить введение в заблуждение в отношении характера, способа и места производства, потребительских свойств, качества и количества товара.

3. Признать, что основания для принятия иных мер по пресечению и (или) устранению последствий нарушения антимонопольного законодательства отсутствуют.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

ПРЕДПИСАНИЕ

о прекращении нарушения антимонопольного законодательства

«24» декабря 2013 г. г. Новосибирск

Комиссия Новосибирского УФАС России по рассмотрению дела № 06-01-49-14-13 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

председатель Комиссии: заместитель руководителя управления – начальник отдела рекламы Т. В. Лопаткина,

члены Комиссии: И.В. Волохина – главный специалист-эксперт отдела рекламы,

Д.А. Былина – специалист-эксперт отдела рекламы,

руководствуясь статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1-4 статьи 41, пунктом 5

части 1 статьи 49, статьей 50 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции» (Федеральный Закон «О защите конкуренции») на основании своего решения от 24 декабря 2013 года по делу № 06-01-49-14-13 о нарушении обществом с ограниченной ответственностью «Жилфонд» (далее – ООО «Жилфонд»; ИНН 5406139980; юридический адрес: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, 43; почтовый адрес: 630091, г. Новосибирск, а/я 84) п.п.1,2 ч.1 ст.14 Федерального закона «О защите конкуренции»,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Обществу с ограниченной ответственностью «Жилфонд» (ИНН 5406139980; юридический адрес: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, 43; почтовый адрес: 630091, г. Новосибирск, а/я 84) прекратить нарушение требований части 1 статьи 14, пунктов 1,2 части 1 статьи 14 Федерального закона «О защите конкуренции» в срок до 20.01.2014 г., выразившееся в распространении на сайте jilfond.ru информации, в том числе, следующего содержания: «С июля 2012 года Жилфонд предоставляет беспрецедентные гарантии – если покупатель по вине нашего агентства потеряет право собственности на объект недвижимости, то мы вернем полную стоимость утраченного объекта и подарим однокомнатную квартиру по адресу г. Новосибирск, Красный проспект, «…»»,

также на указанном сайта в разделе «Ипотека» (по ссылке http://jilfond.ru/ipoteka/) информации, в том числе, следующего содержания:

«К клиентам «Жилфонда» особое отношение, службы безопасности банков знают: если человек пришел от нас, то ему можно доверять. Клиенту остается только дожидаться звонка о положительном кредитном решении»,

в разделе «Материнский капитал» (по ссылке http://jilfond.ru/ipoteka/materinskiy_kapital.php) информации, в том числе, следующего содержания:

«Жилфонд» предоставляет своим клиентам – семьям, покупающим жилье в «Жилфонде», - возможность оперативно получить потребительский кредит на улучшение жилищных условий, который впоследствии можно будет погасить материнским капиталом», - рассказывает исполнительный директор «Жилфонда» «…». – У агентства выстроены отношения и с Пенсионным фондом РФ, и с крупнейшими банками Новосибирска. Поэтому получение займа мы гарантируем. Наша технология надежна и универсальна, работает на все 100% в самых разных ситуациях. Мы уже помогли сотням семей и с радостью поможем вам и вашим близким».

2. Обществу с ограниченной ответственностью «Жилфонд» (ИНН 5406139980; юридический адрес: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, 43; почтовый адрес: 630091, г. Новосибирск, а/я 84) сообщить об исполнении пункта 1 предписания в срок до 22.01.2014г.

Предписание может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его выдачи

Примечание: За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа частью 2 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена административная

ответственность. Привлечение к ответственности, предусмотренной законодательством Российской Федерации, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.