

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена «25» июля 2014 г.

Решение в полном объеме изготовлено «07» августа 2014 г.
Новосибирск

г.

Комиссия Новосибирского УФАС России по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе:

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

члены Комиссии: Ю.В. Виногорова – главный специалист-эксперт отдела рекламы,

Е.А. Скоп – ведущий специалист-эксперт отдела рекламы,

рассмотрев дело № 163/14, возбужденное в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Доктор Ключ на Державина» (адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, д. 9, ИНН 5406567424) и Общества с ограниченной ответственностью «Доктор Ключ на проспекте» (адрес: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 43, ИНН 5406557377) по факту размещения в апреле 2014 г.: на сайтах <http://homes.ngs.ru/view/80699465> и <http://realty.nar.ru/result/object/392585>) информации о продаже комнаты по адресу: г.Новосибирск, ул. Чехова, д. «...», с признаками нарушения:

- п. 3 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 об ассортименте и о комплектации товаров, а также о возможности их приобретения в определенном месте или в течение определенного срока;

-ч. 7 ст. 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;

- ч. 11 ст. 5 Закона о рекламе, при производстве, размещении и распространении рекламы должны соблюдаться требования законодательства Российской Федерации, в том числе требования гражданского законодательства, законодательства о государственном языке Российской Федерации;

в присутствии «...»,

УСТАНОВИЛА:

28.04.2014 г. в Новосибирское УФАС России поступило обращение физического лица (вх. № 4365) по факту нарушения законодательства о рекламе.

Как указывает заявитель, в апреле 2014 г. Компания «ДОКТОР КЛЮЧ» выставили на

продажу комнату в 2-х комнатной квартире по адресу: г Новосибирск, ул. Чехова, д. «...» (на сайте <http://homes.ngs.ru/view/80699465>).

Указанная квартира приватизирована, состоит в долевой собственности (по 1/3 доли на каждого собственника). Однако один из собственников, продающий данную комнату, не является ее собственником, а лишь владеет 1/3 долей данной квартиры, т.е. имеет право продавать только свою долю, а не всю комнату. Метраж продаваемой комнаты больше, чем его 1/3 доля квартиры.

Следовательно, согласно обращению, остальные собственники, в том числе и заявитель, имеют полное право на проживание в предлагаемой к реализации комнате.

При этом, заявитель проживает в квартире, в том числе, пользуется и проживает в этой комнате.

По мнению заявителя, продавец получит деньги, риэлтор - свой процент от сделки, а дальше им не будет дела до покупателя данной комнаты, который в итоге купит не комнату, а 1/3 долю в квартире.

Собственникам, имеющим 2/3 доли в этой квартире, не было предоставлено права первоочередной покупки данной доли, что является грубым нарушением законодательства.

Заявителем представлен документ, удостоверяющий право собственности на объект недвижимости.

Новосибирским УФАС России в ходе проведения проверки по данному заявлению установлено размещение рассматриваемой информации на сайте <http://homes.ngs.ru/view/80699465>, а также на сайте «Новосибирской Ассоциации риэлторов» (<http://realty.nar.ru/result/object/392585>) (Протокол осмотра Интернет-сайта от 29.04.2014 г.).

По смыслу ст. 3 Закона о рекламе, реклама - 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.

Указанная выше информация по своему содержанию, способу распространения адресована неопределенному кругу лиц, направлена на привлечение внимания, формирование и поддержание интереса к объекту рекламирования (реализуемой комнате в квартире по ул. Чехова, д. «...»), что способствует продвижению их на рынке, то есть в полной мере обладает всеми признаками рекламы.

На запрос антимонопольного органа ООО «Доктор Ключ на Державина» (вх. № 6545 от 20.06.2014 г.), представлены пояснения, согласно которым указанная рекламная информация была размещена ООО «Доктор Ключ на проспекте».

Право на рекламирование указанного в рекламе объекта недвижимости было представлено Обществу собственником гр. «...» на основании Договора № «...» к на персональное обслуживание с продавцом объекта недвижимости от 9.04.2014 г.

Согласно п. 1.1. указанного Договора, исполнитель (ООО «Доктор Ключ на проспекте») за вознаграждение обязуется в соответствии с указаниями заказчика «...», от имени и за счет заказчика вести поиск потенциальных покупателей в целях заключения между заказчиком и покупателем основного договора купли-продажи на 1/3 доли в 2-х ком. квартире, расположенную ул. Чехова, д. «...».

В соответствии с Решением Октябрьского суда от 10.07.2012 г. по делу № 2-2572/12, за гр. «...» было закреплено право пользования изолированной комнатой площадью 10,3 кв.м. в двухкомнатной квартире по адресу: ул. Чехова, д. «...».

На рассмотрении дела Комиссией Новосибирского УФАС России гр. «...» пояснил, что 28.04.2014 г. им в адрес «...» было направлено извещение с предложением о преимущественной покупке его части в праве общей собственности на указанный объект недвижимости, с указанием ее стоимости.

Представитель ООО «Доктор ключ на проспекте» также подтвердила данный факт, не согласившись с наличием нарушения законодательства о рекламе.

При этом, согласно ст. 153 Гражданского Кодекса РФ (далее – ГК РФ), сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В силу ч.ч. 1, 2 ст. 166 ГК РФ, сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

В случаях, когда в соответствии с законом сделка оспаривается в интересах третьих лиц, она может быть признана недействительной, если нарушает права или охраняемые законом интересы таких третьих лиц.

В силу ч.ч.1,2,3 ст. 250 ГК РФ, при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

В рассматриваемом случае объявление о продаже комнаты в квартире по ул.

Чехова, д. «...», согласно сведениям ООО «НГС» (вх. № 4915 от 13.05.2014 г.), было размещено 09.04.2014 г., а извещение гр. «...» было направлено только 28.04.2014 г.

В соответствии с ч. 7 ст. 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.

В рассматриваемой рекламе отсутствуют существенные сведения, способные повлиять на мотивацию потенциального покупателя в выборе данного объекта, такие как отсутствие, на момент распространения рекламы, права продавца продать свою долю любому лицу, отсутствие согласия иных собственников на продажу объекта недвижимости, не реализация их первоочередного права на выкуп доли сосособственника, о дате направления извещения остальным собственникам рассматриваемой квартиры, с указанием окончания срока для реализации их преимущественного права покупки, что в последующем может сделать сделку оспоримой (ничтожной), и, как следствие, привести к негативным последним для потенциального покупателя в виде дополнительных расходов, в том числе на судебные издержки, связанные с оспариванием права собственности.

Данные обстоятельства свидетельствуют о наличии нарушения требований ч.7 ст. 5 Закона о рекламе.

Нарушения требований п.3 ч.3, ч. 11 ст. 5 Закона о рекламе Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено.

В соответствии с ч. 6 ст. 38 Закона о рекламе рекламодаделец несет ответственность за нарушение требований, установленных ч. 7 ст. 5 Закона о рекламе.

Рекламодателем, в силу п. 5 ст. 3 Закона о рекламе, является изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо.

Согласно ответу материалам дела рассматриваемая реклама размещалась на основании Лицензионного договора о предоставлении прав на программы для ЭВМ и базы данных № 28451 от 11.11.2013 г., заключенного между ООО «Доктор Ключ на проспекте» и ООО «НГС».

Таким образом, нарушения требований законодательства РФ о рекламе в действиях ООО «Доктор Ключ на Державина», не установлено.

Также, согласно пояснениям представителя ООО «Доктор Ключ на проспекте», Общество входит в общественную организацию - «Новосибирская Ассоциация риэлторов», в связи с чем по мнению Комиссии антимонопольного органа, факт нарушения законодательства о рекламе при размещении информации о продаже рассматриваемого объекта недвижимости на сайте данной организации не является нарушением законодательства о рекламе.

На основании изложенного, рекламодателем рассматриваемой рекламной информации является ООО «Доктор Ключ на проспекте» (адрес: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 43, ИНН 5406557377).

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителя ООО «Доктор Ключ на проспекте», 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 информацию, размещенную в апреле 2014 г. на сайте <http://homes.ngs.ru/view/80699465> следующего содержания:

«Продам комнату _ Новосибирск, Октябрьский район, ул. Чехова, д. «...» _940 тыс.руб. _ 94000 руб. м8 _ Площадь 10 м2 _ Детали Этаж 7 _ Этажность 9 _ Материал дома панельный _ Планировка – комнаты изолированные _ Санузел раздельный _ Телефон есть возможность установить _ Форма собственности частная _ Комментарий Продам комнату в двухкомнатной квартире (выделенная доля 14,5 кв.м.) от общей долевой собственности. Квартира с современным ремонтом, пол кафель, ламинат, окна пластиковые, сантехник, трубы в хорошем состоянии, водосчетчики, домофон, интернет, двери новые. Подходит под ипотеку. В собственности. Чистая продажа. Контакты _ «...» «Доктор ключ»...», ненадлежащей рекламой,

а Общество с ограниченной ответственностью «Доктор Ключ на проспекте» (адрес: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 43, ИНН 5406557377) нарушившим требования:

- ч. 7 ст. 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.

2. Выдать ООО «Доктор Ключ на проспекте» 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.

4. Не признавать ООО «Доктор Ключ на Державина» нарушившим требования законодательства о рекламе.

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

«07» августа 2014 г.

г. Новосибирск

Комиссия Новосибирского УФАС России по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе:

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

члены Комиссии: Ю.В. Виногорова – главный специалист-эксперт отдела рекламы,

Е.А. Скоп – ведущий специалист-эксперт отдела рекламы,

на основании своего решения от «07» августа 2014 г. по делу № 163/14 о признании рекламы, размещенной в апреле 2014 г. на сайте <http://homes.ngs.ru/view/80699465>, ненадлежащей,

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 «Доктор Ключ на проспекте» (адрес: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 43, ИНН 5406557377) в пятидневный срок со дня получения настоящего предписания прекратить нарушение законодательства Российской Федерации о рекламе. Для этого прекратить распространение рекламы с нарушением требований:

- ч. 7 ст. 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, в том числе рекламы, следующего содержания:

«Продам комнату _ Новосибирск, Октябрьский район, ул. Чехова, д. «...» _940 тыс.руб. _ 94000 руб. м8 _ Площадь 10 м2 _ Детали Этаж 7 _ Этажность 9 _ Материал дома панельный _ Планировка – комнаты изолированные _ Санузел отдельный _ Телефон есть возможность установить _ Форма собственности частная _ Комментарий Продам комнату в двухкомнатной квартире (выделенная доля 14,5 кв.м.) от общей долевой собственности. Квартира с современным ремонтом, пол кафель, ламинат, окна пластиковые, сантехник, трубы в хорошем состоянии, водосчетчики, домофон, интернет, двери новые. Подходит под ипотеку. В собственности. Чистая продажа. Контакты _ «...» «Доктор ключ»...».

2. ООО «Доктор Ключ на проспекте» представить в Новосибирское УФАС России письменные доказательства исполнения пункта 1 настоящего предписания, в срок до «16» сентября 2014 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.