

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

о назначении административного наказания по делу № 06-21/15

об административном правонарушении

«07» мая 2015 г.

г. Новосибирск

Я, заместитель руководителя - начальник отдела рекламы Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области Т.В. Лопаткина, рассмотрев протокол № 06-21/15 от 18 февраля 2015 г. об административном правонарушении и материалы административного дела, возбужденного в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Центр жилищных программ» (адрес: 630005, г. Новосибирск, ул. Ипподромская, д. 21, ИНН 5406533190, ОГРН 1095406017200 от 29.05.2009 г.), по части 1 статьи 14.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее — КоАП РФ), руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 29.4 КоАП РФ,

в присутствии «...»

УСТАНОВИЛ:

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/13410125> размещалась следующая информация:

«Вариант № 13410125 _ Продам 1-комнатную квартиру _ Новосибирск, Кировский район, ул. Бронная, д. 11 _ 1 350 тыс. руб._ чистая продажа, ипотека_ Площадь 42м2, Жилая – 18м2, Кухня – 11 м2_ Детали _ Дом сдается в II -2015 _ Этаж – 9 _ Этажность – 10 _ Материал дома – панельный _ Тип квартиры – улучшенной планировки _ Планировка – комнаты изолированные _ Санузел – совмещенный _ Балкон – 1

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.

В соответствии с 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.

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

В ходе рассмотрения данного дела Комиссией Новосибирского УФАС России, Обществом не представлено каких либо документов, позволяющих установить возможность приобретения рекламируемого объекта недвижимости (в том числе с указанными в рекламе характеристиками и ценой) при обращении потребителем в данное агентство недвижимости.

Так же, согласно ответу Министерства строительства Новосибирской области (вх. № 11926 от 06.11.2014 г.), строительство рассматриваемого объекта недвижимости 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 по договорам об оплате паевых взносов ПЖСК (и являющихся объектом паевого взноса на основании таких договоров о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения, заключаемых между физическими лицами и ПЖСК «Просторный квартал»), 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, 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 оформляются путем заключения договора долевого участия, что так же не соответствует действительности и противоречит фактическим материалам дела.

Данные обстоятельства свидетельствуют о нарушении требований п.п. 2,3,4 ч. 3 ст. 5 Закона о рекламе.

Ч. 7 ст. 5 Закона о рекламе установлено, что 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 связи с тем, что фактически гражданам предлагается стать пайщиками в жилищном строительном кооперативе, т.е. приобрести пай, а в рассматриваемой рекламе, размещенной ООО «Центр жилищных программ», указанная информация отсутствует при наличии предложения о продаже, чем вводятся в заблуждение потребители рекламы, данный факт свидетельствует о нарушении ч. 7 ст. 5 Закона о рекламе.

Нарушения требований ч. 7 ст. 28 Закона о рекламе Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено.

Ответственность за нарушение ч.3 и ч. 7 ст. 5 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 рекламодателем указанной рекламы является ООО «Центр жилищных программ».

Время совершения административного правонарушения – май 2014 г.

Место совершения административного правонарушения – г. Новосибирск.

На рассмотрении дела представитель Общества не согласился с наличием нарушения, представил письменные пояснения, в которых указывалось следующее.

Относительно природы предоставляемого для покупки квартиры кредита, представитель указал, что в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998г. №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», такой кредит является именно ипотечным, так как после регистрации права собственности на квартиру по условиям кредитования на нее оформляется обременение в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) на недвижимое имущество и сделок с ним в виде залога в пользу Банка в качестве обеспечения исполнения обязательства по

кредитному договору. Причина наложения обременения - использование кредитных денег на строительство объекта недвижимости. То, что до регистрации права обременение прав на квартиру не регистрируется в ЕГРП ничуть не меняет смысл условий кредитования.

Относительно того, что в рекламе указано оформление отношений через долевое участие, представитель Общества указал, что Федеральным законом от 30.12.2004г. М214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» предусмотрено привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию, допускается в том числе и жилищно-строительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов (п.2 ст.1 Закона). То есть участие в ЖСК не противоречит Закону о долевом участии, и, более того, осуществляется в соответствии с ним. Принятие в члены ЖСК оформляется у застройщика договором.

При внесении информации в электронный каталог агентство пользовалось предлагаемой формой заполнения сведений. На момент размещения информации обозначить то, что продаваемая квартира находится на стадии строительства можно было только путем информирования об оформлении прав на нее через долевое строительство. Информация об оформлении путем членства в кооперативе предоставлялась дополнительно.

При предоставлении сведений о цене квартиры агентство ориентировалось на сведения, предоставляемые непосредственно правообладателем. Правообладатель в течение всего периода экспонирования рекламы неоднократно менял цену квартиры. То, что звонившему гражданину при разговоре по телефону была озвучена действительная стоимость квартиры исходя из требований правообладателя, исключает введение его в заблуждение. При этом агентство не обозначало продаваемую квартиру как свою и, соответственно, не могло само принимать решение о ее цене. Кроме того, стоимость квартиры зависела от формы оплаты, сроков оплаты, других условий. Все это было обозначено звонившему при первом же разговоре по телефону. То есть, по мнению Общества, введения звонившего в заблуждение не было.

В связи с данными пояснениями, Общество считает, что при размещении рассматриваемого рекламного материала вся информация о продаваемом объекте была представлена в корректной форме, недостающая информация предоставлялась заинтересованному лицу при первом же обращении к сотруднику агентства. Никакого введения в заблуждение и предоставления ложной информации не было. Учитывая сложность оформления сделок с недвижимым имуществом, а также необходимость квалификации, агентство предоставляет консультации юриста.

Должностное лицо Новосибирского УФАС России отклоняет данные доводы, поскольку содержание рекламы и фактические обстоятельства дела получили оценку Комиссии Новосибирского УФАС России, с учетом позиции Общества, изложенной руководителем ООО «Центр жилищных программ» "...".

При этом, должностное лицо Новосибирского УФАС России отмечает, что по

действующему законодательству РФ правоотношения залога недвижимого имущества, оформленного посредством договора долевого участия и по договору об оплате паевого взноса ПЖСК имеют различную правовую охрану и последствия признания сделки недействительным.

Следовательно, с учетом того, что реклама должна восприниматься с позиции обычного потребителя, заинтересованное лицо может быть введено в заблуждение относительно природы предоставляемого кредита, проводя аналогию с правовой природой ипотечного кредита при договоре долевого участия, особо обозначенного в Законе «Об ипотеке».

Кроме того, указывая в рассматриваемой рекламе информацию о том, что оформление отношений на рекламируемый объект происходит путем заключения договора долевого участия, рекламодаделец сознательно вводит в заблуждение потребителей рекламы, поскольку регистрация договора участия закреплена законодательно и является обязательной, в то время как договор об оплате пая в ПЖСК не требует регистрации в уполномоченных органах, и как следствие, может быть менее привлекательным для потенциального потребителя.

Исходя из изложенного у Общества имелась возможность для соблюдения норм и правил действующего законодательства в целях недопущения указанного нарушения.

Согласно ч. 2 ст. 2.1 КоАП РФ, юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых настоящим Кодексом или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

В силу ч. 3 ст. 2.1. Кодекса РФ об административных правонарушениях, назначение административного наказания юридическому лицу не освобождает от административной ответственности за данное правонарушение виновное физическое лицо, равно как и привлечение к административной или уголовной ответственности физического лица не освобождает от административной ответственности за данное правонарушение юридическое лицо.

Срок давности для привлечения к административной ответственности ООО «Центр жилищных программ» не истек.

Учитывая характер правонарушения, наличие смягчающих обстоятельств (нарушение совершено впервые), при отсутствии отягчающих обстоятельств, установленных ст. 4.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях, руководствуясь статьями 14.3, 23.48 Кодекса РФ об административных правонарушениях,

ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать Общество с ограниченной ответственностью «Центр жилищных программ» (адрес: 630005, г. Новосибирск, ул. Ипподромская, д. 21, ИНН 5406533190, ОГРН 1095406017200 от 29.05.2009 г.) виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.3

Кодекса РФ об административных правонарушениях.

2. Применить к ООО «Центр жилищных программ» меру ответственности в виде административного штрафа в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.

Согласно части 1 статьи 32.2 Кодекса РФ об административных правонарушениях административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных статьей 31.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях на р/с 40101810900000010001 в Сибирское ГУ Банка России в г. Новосибирске, БИК 045004001, получатель: УФК по Новосибирской области (Новосибирское УФАС России), ИНН 5405116098 / КПП 540501001, код БК 161 1 16 26000 01 6000 140, ОКТМО 50701000 назначение платежа: административный штраф за нарушение законодательства о рекламе.

В соответствии с частью 5 статьи 3.5 КоАП сумма административного штрафа подлежит зачислению в бюджет в полном объеме.

Постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в соответствии со статьями 30.1-30.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях в течение десяти суток со дня вручения или получения копии постановления.

Согласно части 1 статьи 20.25 КоАП неуплата административного штрафа в срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа, но не менее одной тысячи рублей, либо административный арест на срок до пятнадцати суток, либо обязательные работы на срок до пятидесяти часов.

В силу ст. 29.11 КоАП РФ, данное Постановление по делу об административном правонарушении объявлено немедленно по окончании рассмотрения дела.