

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о возбуждении дела № 055/05/28-763/2023 и назначении дела к рассмотрению

28 июня 2023 года

г. Омск

Председатель Комиссии Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее – Омское УФАС России, Управление) по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе () – заместитель руководителя Омского УФАС России, рассмотрев материалы, свидетельствующие о признаках нарушения обществом с ограниченной ответственностью «Сибирский строитель» части 1, пункта 2 части 2, части 3 статьи 28 и части 7 статьи 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее - Федеральный закон «О рекламе»),

### УСТАНОВИЛА:

Омским УФАС России 08.04.2023 зафиксирован факт размещения на фасаде многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу г. Омск, ул. 3-я Енисейская, д. 28/1, информации следующего содержания: «ИПОТЕКА ОТ 4,3 %», «ДОМ СДАН» «208-088», «КВАРТИРЫ ПОД КЛЮЧ».

По определению, данному статьей 3 Федерального закона «О рекламе»:

реклама - это информация, распространенная любым способом, в любой форме, 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;

объект рекламирования - это 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;

товар - это продукт деятельности (в том числе работа, услуга), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

Вышеуказанная информация обладает признаками понятия «реклама»: распространена наружным способом в адрес неопределенного круга лиц, направлена на привлечение внимания потенциальных покупателей к объекту рекламирования – приобретению квартир в многоквартирном жилом доме посредством ипотечного кредитования.

В рекламе усматриваются следующие признаки нарушения законодательства о рекламе. Отношения, возникающие между сторонами при приобретении недвижимого имущества посредством ипотеки, регулируются положениями Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Федеральный закон «О ипотеке (залоге недвижимости)').

Ипотека по своей правовой природе является формой залога недвижимого имущества, при котором имущество является собственностью должника, но при этом его кредитор в случае невыполнения должником своих обязательств по выплате денежных средств получает право на реализацию заложенного ему недвижимого имущества в целях возврата переданных должнику денежных средств, иными словами обязательством

должника является погашение кредита, а залог недвижимости является формой обеспечения исполнения финансовых обязательств должника перед его кредитором.

Согласно части 1 статьи 819 Гражданского кодекса Российской Федерации по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее. Финансовая услуга - банковская услуга, страховая услуга, услуга на рынке ценных бумаг, услуга по договору лизинга, а также услуга, оказываемая финансовой организацией и связанная с привлечением и (или) размещением денежных средств юридических и физических лица (пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

В данном случае использованное в рекламе слово «ипотека» в совокупности с указанием процентной ставки «от 4,3 %» воспринимается потребителем как одно из условий финансовой услуги (кредита), с помощью которой можно приобрести недвижимое имущество.

В силу части 1 статьи 28 Федерального закона «О рекламе» реклама банковских, страховых и иных финансовых услуг и финансовой деятельности должна содержать наименование или имя лица, оказывающего эти услуги или осуществляющего данную деятельность (для юридического лица - наименование, для индивидуального предпринимателя - фамилию, имя и (если имеется) отчество).

На момент факта фиксации рекламы, информация, предусмотренная частью 1 статьи 28 Федерального закона «О рекламе», отсутствовала.

Реклама банковских, страховых и иных финансовых услуг и финансовой деятельности не должна умалчивать об иных условиях оказания соответствующих услуг, влияющих на сумму доходов, которые получают воспользовавшиеся услугами лица, или на сумму расходов, которую понесут воспользовавшиеся услугами лица, если в рекламе сообщается хотя бы одно из таких условий (пункт 2 части 2 статьи 28 Федерального закона «О рекламе»).

В расходы лица (заемщика), заключившего договор на предоставление кредита, могут включаться:

- оплата стоимости кредита (процент за пользование кредитом, платежи за открытие счета, ежемесячные фиксированные платежи за обслуживание счета, платежи, связанные с получением суммы кредита наличными, и другие платежи, обусловленные выдачей кредита и процессом его возврата);
- оплата услуг страхования, если выдача кредита обусловлена необходимостью заключения договора страхования;
- иные расходы, возникающие у заемщика в процессе исполнения кредитного договора (например, необходимость нотариального заверения документов и пр.).

Если в рекламе финансовых услуг указывается минимальное или максимальное значение процентной ставки (например, посредством использования выражения «от...» или «до...»), то должны быть указаны также все остальные значения процентной ставки (минимальная, максимальная и промежуточные), а также все остальные условия договора, определяющие расходы заемщика по кредитному договору и влияющие на них, для каждого значения процентной ставки (сумма кредита, срок предоставления кредита и др.).

В нарушение пункта 2 части 2 статьи 28 Федерального закона «О рекламе» в рассматриваемой рекламе было обозначено только минимальное значение процентной ставки («от 4,3 %»), при этом отсутствовали иные условия договора, влияющие на сумму расходов, которые понесут потенциальные клиенты.

Особенности условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, а также особенности их изменения по требованию заемщика и особенности условий договора страхования, заключенного при предоставлении потребительского кредита (займа), обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой, устанавливаются Федеральным законом от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (статья 9.1 Федеральный закон «О ипотеке (залоге недвижимости)').

Если реклама услуг, связанных с предоставлением кредита или займа, использованием им и погашением кредита или займа, содержит хотя бы одно условие, влияющее на его стоимость, такая реклама должна содержать все остальные условия, определяющие полную стоимость кредита (займа), определяемую в соответствии с Федеральным законом «О потребительском кредите (займе)», для заемщика и влияющие на нее (часть 3 статьи 28 Федерального закона «О рекламе»).

Условия договора потребительского кредита (займа) установлены статьей 5 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», к ним относятся, в том числе:

- сумма потребительского кредита (займа);
- срок действия договора потребительского кредита (займа) и срок возврата потребительского кредита (займа);
- процентная ставка в процентах годовых, а при применении переменной процентной ставки - порядок ее определения и т.д.

В рекламе было указано только одно условие кредитования - процентная ставка, при этом отсутствовали иные условия, по которым данная ставка возможна к оформлению, что нарушает требования части 3 статьи 28 Федерального 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 (часть 7 статьи 5 Федерального закона «О рекламе»).

Распространяемая реклама финансовых услуг направлена на формирование желания ими воспользоваться, вместе с тем отсутствие сведений об условиях, влияющих на конечную стоимость кредита, приводит к искажению смысла рекламы и вводит в заблуждение потребителей, имеющих намерение воспользоваться рекламируемой услугой.

На запрос Омского УФАС России () представлена информация о том, что указанный в рекламе абонентский номер телефона принадлежит ООО «Сибирский строитель» на основании договора об оказании услуг связи от 01.02.2022 № № Н 158717 (вх. № 4467-ЭП/23 от 17.05.2023).

ООО «Сибирский строитель» представлена информация: «Застройщиком дома по адресу: г. Омск, ул. 3-я Енисейская, д. 28/1 является ООО «Сибирский строитель».

Лицом, ответственным за размещение рекламы является директор ООО «Сибирский строитель» - (...)» (вх. 4907- ЭП/23 от 30.05.2023).

Согласно сведениями сайта [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф) застройщиком дома по адресу: г. Омск, ул. 3-я Енисейская, д. 28/1 является ООО «Сибирский строитель».

Рекламодатель - изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо (пункт 5 статьи 3 Федерального закона «О рекламе»).

Рекламораспространитель, т.е. лицо, осуществляющее распространение рекламы любым способом, в любой форме и с использованием любых средств (пункт 7 статьи 3 Федерального закона «О рекламе»).

Исходя из определений, данных в пунктах 5 и 7 статьи 3 Федерального закона «О рекламе», ООО «Сибирский строитель» является рекламодателем и рекламораспространителем.

Частями 6 и 7 статьи 38 Федерального закона «О рекламе» установлено, что за нарушение требований части 1, пункта 2 части 2 и части 3 статьи 28, части 7 статьи 5 настоящего Федерального закона ответственность несет рекламодатель, рекламораспространитель несет ответственность за нарушение части 1 статьи 28 Федерального закона «О рекламе»

На основании пункта 2 части 1 статьи 33, частей 1, 2 статьи 36 Федерального закона «О рекламе» и в соответствии с пунктами 2, 13, 24, 25 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2020 № 1922,

#### ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Возбудить производство по делу № 055/05/28-763//2023 по признакам нарушения требований части 1, пункта 2 части 2, части 3 статьи 28 и части 7 статьи 5 Федерального закона «О рекламе».

2. Признать лицом, участвующим в деле, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе – общество с ограниченной ответственностью «Сибирский строитель», ИНН 7203377326, ОГРН 1167232060160, адрес: 625028, г. Тюмень, ул. Возрождения, д. 6 А, каб. 5.

3. Назначить дело к рассмотрению на 25.07.2023 в 15:00 часов по адресу: 644010, г. Омск, пр. К. Маркса, д. 12 А, к. 102.

4. ООО «Сибирский строитель» в срок до 20.07.2023 представить в адрес Омского УФАС России отзыв на настоящее определение, в том числе относительно:

- наименования лиц, предоставляющих финансовые услуги (ипотечное кредитование), указанные в рассматриваемой рекламе;

- указания в рекламе одного из условий предоставления финансовой услуги – процентной ставки, при этом сообщив остальные условия, влияющие на конечную стоимость кредита и расходов, связанных с ним.

Ссылка на предоставление возможности участия в рассмотрении дела путем видеоконференцсвязи (далее – ВКС): ()

С инструкцией для участников ВКС можно ознакомиться по ссылке:  
[https://fas.gov.ru/in\\_ca.pdf](https://fas.gov.ru/in_ca.pdf)