

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ № 47/16

«06» октября 2016 г.

г. Новосибирск

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

председатель Комиссии: И.В. Волохина - заместитель руководителя управления – начальник отдела рекламы;

члены комиссии: Е.А. Скоп - главный специалист-эксперт отдела рекламы,

М.О. Хрипченко - специалист-эксперт отдела рекламы,

рассмотрев дело № 47/16, возбужденное по факту размещения в феврале 2016г. на сайте НГС-недвижимость: <http://newhomes.ngs.ru/view/52027623/> рекламного объявления о продаже квартиры, по ул. Карамзина, д.53 (стр.) в г. Новосибирске,

с признаками нарушения:

- п.2 ч.3 ст.5 Федерального закона от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закона «О рекламе»), согласно которому 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;

- ч.7 ст.5 Закона «О рекламе», согласно которой 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.1 ст.28 Закона «О рекламе», согласно которой 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),

- в отсутствии представителя: заявителя (не явился, уведомлен надлежащим образом);

- в присутствии представителя лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе в отношении должностного лица.

УСТАНОВИЛА:

В адрес Новосибирского УФАС России поступило заявление юридического лица (вх.№1685 от 26.02.2016г.) по факту размещения в феврале 2016г. на сайте НГС-недвижимость: <http://newhomes.ngs.ru/view/52027623/> рекламного объявления о продаже квартиры, по ул. Карамзина, д.53 (стр.) в г. Новосибирске, с признаками нарушения Закона «О рекламе».

По данному факту Новосибирским УФАС России возбуждено дело, в ходе рассмотрения которого установлено размещение рекламного объявления на сайте НГС-недвижимость: <http://newhomes.ngs.ru/view/52027623/> следующего содержания: «Продам 1-комнатную квартиру_Новосибирск, Центральный район, ул. Карамзина,<...> Фрунзенский_ Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком_3 100 000 руб. 60 078. руб.м2_чистая продажа, ипотека_Площадь_Общая 51,6 м2_ Детали_Жилой дом по ул. Карамзина, 53 стр._Застройщик ООО НОЭМА-Инвест_Сдача _Дом сдается в I-2017_Этаж 6_Этажность 20_Материал дома_Кирпичный_ _Планировка комнаты изолированные _Санузел_раздельный_Лоджия 1 лоджия_Оформление отношений_Договор долевого участия_Проектная декларация_С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе застройщика_Комментарий_комиссия агентства 0%_менеджер по продажам Контакты_8 (383) 292-..показать телефон...<...>-22... Единый Центр Жилья» (Акт фиксации информации от 17.03.16г.).

Реклама, на основании ч.1 ст.3 Закона «О рекламе» - 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.

Объект рекламирования – 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 (ч.2 ст. 3 Закона «О рекламе»).

Объектом рекламирования в данном случае является товар - 1-комнатная квартира по адресу: г. Новосибирск, ул. Карамзина, <...>.

Рассматриваемое объявление содержит все признаки рекламы, установленные в п. 1 ст. 3 Закона «О рекламе», следовательно, является рекламой. Поскольку в тексте рекламы содержится слово «ипотека», данное дело возбуждено по признакам нарушения .7 ст.5 Закона «О рекламе» и ч.1 ст.28 Закона «О рекламе».

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.

Ипотека - финансовая услуга. С точки зрения простого обывателя, в данном случае, ипотека воспринимается как оказание финансовой услуги ипотечного кредитования, что подразумевает либо возможность приобретения данного объекта недвижимости с помощью ипотеки (через кредитную организацию), либо залог недвижимости. Отсутствие конкретного условия приобретения указывает на признаки нарушения ч.7 ст.5 Закона «О рекламе».

Так же, согласно ч. 1 ст. 28 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).

В рассматриваемой рекламе отсутствует наименование лица, предоставляющего ипотеку, что указывает на наличие нарушений ч. 1 ст. 28 Закона «О рекламе».

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 рассматриваемом рекламном объявлении, размещенном на сайте НГС-Недвижимость, <http://newhomes.ngs.ru/view/52027623/>, указывается срок сдачи дома - 1 квартал 2017 г., что противоречит данным Проектной декларации ООО «НОЭМА-Инвест» по объекту: Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой в центральном районе г. Новосибирска по улице Карамзина, 53., согласно которой, дом сдается в 3 квартале 2016 г.

Как было сообщено заявителем, стоимость и площадь рекламируемой квартиры не подтверждается сведениям с официального сайта застройщика ООО «НОЭМА-Инвест»: <http://www.karamzina53.ru/>. На сайте застройщика цены на 1-комнатную квартиру варьируются от 3810000 руб., В рекламе, размещенной на сайте НГС-Недвижимость, <http://newhomes.ngs.ru/view/52027623/> стоимость 1-комнатной квартиры указана 3100000 руб., что занижает начальную стоимость квартир, выставяемых застройщиком. Площадь квартиры, указанной в рекламном объявлении так же не совпадает по параметрам, представленным ООО «НОЭМА-Инвест» на официальном сайте: <http://www.karamzina53.ru/> - рекламе - 51, 6 м²., в документах застройщика квартиры с подобной площадью отсутствуют. Данные факты указывают на признаки недостоверной информации, противоречащей требованиям п.2 ч.3 ст.5 Закона «О рекламе».

На основании ч.6 ст.38 Закона «О рекламе», ответственность за нарушение требований ч.3 ст.5, ч. 7 ст. 5, ч. 1 ст. 28 Закона «О рекламе» несет рекламодатель, в свою очередь, рекламодатель - изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо (ч.5 ст.3 Закона «О рекламе»).

ООО «НГС» в адрес Новосибирского УФАС России представило сведения (вх.№ 2519 от 25.03.2016г.) о рекламодателе данного объявления. Объявление <http://newhomes.ngs.ru/view/52027623/> о продаже квартиры по адресу г. Новосибирск, Центральный район, ул. Карамзина, д. 53 внесено в электронный каталог ООО «Единый центр жилья».

Объявление о продаже квартиры размещается на сайте (с 19.02.2016 г. по настоящее время) на основании Публичного лицензионного договора-оферты о предоставлении прав на программы для ЭВМ и базы данных, акцептованного ООО «Единый центр жилья».

Согласно отзыву ООО «Единый центр жилья» (вх.№ 8867 от 29.09.16г.) и пояснениям,

представленным директором Общества на Комиссии Новосибирского УФАС России по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе, содержание в рекламе информации «ипотека» не подразумевает оказание финансовой услуги ипотечного кредитования, а подразумевает возможность залога недвижимости (рекламируемого товара) в соответствии с законодательством на основании следующего.

Согласно Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" 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)" также предусмотрена возможность возникновения ипотеки в силу закона.

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". При этом согласно указанной норме к залoгу таких прав применяются правила об ипотеке недвижимого имущества.

Согласно ч. 1 ст. 11 Закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", 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.

06.10.16г. на рассмотрении дела Комиссией Новосибирского УФАС России, директор Общества сообщил, что содержание в рекламе слова «ипотека» информирует о возможности приобрести рекламируемый объект недвижимости с передачей его в залог. В данном случае, указание на возможность предоставления ипотеки при покупке квартир является способом обеспечения обязательств по оплате при покупке недвижимого имущества, а не рекламы финансовых услуг, которые Общество не оказывает.

Комиссия Новосибирского УФАС России принимает данный довод представителя на основании того, из которого следует, что одним из объектов рекламирования

является не финансовая услуга, а возможность передачи рекламируемого объекта недвижимости в залог.

Таким образом, нарушений ч.7 ст.5, ч.1 ст.28 Закона «О рекламе» Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено.

Также Новосибирским УФАС России не установлено нарушение п.2 ч.3 ст.5 Закона «О рекламе», выразившееся в указании в рекламном объявлении недостоверной информации о продаже объекта рекламирования в строящемся жилом доме на 6-ом этаже, на основании следующего.

Согласно размещенной информации с официального сайта застройщика <http://www.karamzina53.ru/> - ООО «НОЭМА-Инвест», на 6-ом этаже строящегося жилого объекта по адресу: г. Новосибирска, ул. Карамзина, д.53, имеется квартира с площадью равной 51,6 м², совпадающей с параметрами, указанными в рассматриваемом рекламном объявлении, что свидетельствует о ее достоверности.

По факту указания в рекламе цены, отличной от стоимости рассчитанной застройщиком ООО «НОЭМА-Инвест», директор дала следующие пояснения.

Подрядчик осуществляющий строительство рассматриваемого строящегося жилого объекта, с которым сотрудничает застройщик - ООО «НОЭМА-Инвест», вправе сам устанавливать цены на объекты недвижимости, которые ему переданы в счет оплаты за оказанные услуги. Соответственно, при выставлении объектов недвижимости на продажу, Подрядчик может, в том числе, снизить цену, которая не будет соответствовать цене застройщика - ООО «НОЭМА-Инвест».

Представитель ООО «НОЭМА-Инвест» не согласился с наличием нарушения п.2 ч.3 ст.5 Закона «О рекламе», касающегося указания в рекламном объявлении недостоверного срока сдачи объекта срок сдачи дома - 1 квартал 2017 г., (противоречащей данным Проектной декларации ООО «НОЭМА-Инвест» по объекту: Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой в центральном районе г. Новосибирска по улице Карамзина, <...>, дом сдается в 3 квартале 2016 г.) на основании того, что данная информация представлена Подрядчиком – ООО ТД «Гусинобродский кирпичный завод» при заключении договора № б/н от 10.02.16г. на персональное обслуживание.

Новосибирское УФАС России не принимает данные доводы Общества, поскольку ответственность за достоверность размещаемой информации несет рекламодатель, которым является ООО «Единый центр жилья». Следовательно, Общество обязано проверить соответствие информации, предоставленной Подрядчиком с информацией, зафиксированной в проектной декларации застройщика. Однако, не принято всех зависящих мер по установлению достоверности срока сдачи объекта, что указывает на нарушение п.2 ч.3 ст.5 Закона «О рекламе».

Таким образом, в действиях рекламодателя рассматриваемой рекламы -ООО «Единый центр жилья» (ИНН 5406601756, юр. адрес: 630099, г.Новосибирск, ул.Орджоникидзе, д.35/1, оф. 3) содержится нарушение п.2 ч.3 ст.5 Закона «О рекламе».

На Комиссии Новосибирского УФАС России директор ООО «Единый центр жилья» сообщил, что рассматриваемое рекламное объявление, размещенное на сайте: <http://newhomes.ngs.ru/view/52027623/> в феврале 2016г., в настоящее время удалено, что подтверждается скриншотом с сайта <http://newhomes.ngs.ru/view/52027623/> от 06.10.16г..

В связи с изложенным, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу о нецелесообразности выдачи предписания о прекращении нарушения законодательства РФ о рекламе ООО «Единый центр жилья».

В силу ч.4 ст. 3 Закона «О рекламе», ненадлежащая реклама - реклама, не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации;

Рассмотрев материалы дела, Комиссия, руководствуясь частью 2 пункта 1 статьи 33, частью 1 статьи 36 Закона 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 феврале 2016г. на сайте НГС-недвижимость: <http://newhomes.ngs.ru/view/52027623/>, следующего содержания:

«Продам 1-комнатную квартиру_Новосибирск, Центральный район, ул. Карамзина,<...> Фрунзенский_ Маршала Покрышкина, 5 мин. пешком_3 100 000 руб. 60 078. руб.м2_чистая продажа, ипотека_Площадь_Общая 51,6 м2_ Детали_Жилой дом по ул. Карамзина, <...>стр._Застройщик ООО НОЭМА-Инвест_Сдача _Дом сдается в I-2017_Этаж6_Этажность 20_Материал дома_Кирпичный_ _Планировка комнаты изолированные _Санузел_раздельный_Лоджия 1 лоджия_Оформление отношений_Договор долевого участия_Проектная декларация_С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе застройщика_Комментарий_комиссия агентства 0%_менеджер по продажам Контакты_8 (383) 292-0..показать телефон...8 (383) 292-09-22... Единый Центр Жилья», ненадлежащей рекламой,

а ООО «Единый центр жилья» (ИНН 5406601756, юр. адрес: 630099, г.Новосибирск, ул.Орджоникидзе, д.35/1, оф. 3) нарушившим требования п.2 ч.3 ст.5 Закона «О рекламе», согласно которому 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;

2. Не выдавать ООО «Единый центр жилья» предписание о прекращении нарушения законодательства РФ о рекламе.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Новосибирского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном ч.1 ст.14.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

Решение изготовлено в полном объеме «14» октября 2016г.

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