

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

председатель Комиссии – руководитель управления;

члены Комиссии:

главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы;

ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы,

в присутствии:

А. – заведующего сектором контроля и надзора за деятельностью микрофинансовых организаций, потребительских кооперативов и ломбардов Отделения по Забайкальскому краю Сибирского главного управления Центрального банка РФ;

М.,

Б.,

рассмотрев дело № 2 по признакам нарушения Жилищным кооперативом «Бест Вей» (ИНН 7814613150), индивидуальным предпринимателем Б. (ИНН), М., В.А.М. части 1, пункта 1 части 3, части 7 статьи 5 и части 3 статьи 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон о рекламе),

УСТАНОВИЛА:

В Забайкальское УФАС России поступило обращение Отделения по Забайкальскому краю Сибирского главного управления Центрального банка Российской Федерации о размещении 30.11.2015 публикации рекламного характера о деятельности Жилищного кооператива «Best way» - «Альтернатива ипотеке – дешевле, быстрее и надежнее» на интернет-сайте информационного агентства «Чита.ру» - <http://articles.chita.ru/80612/>.

Согласно тексту публикации: «...Как программа ЖК Best Way может помочь читинцам?

- Вообще жилищный кооператив является некоммерческой организацией. Это добровольное объединение людей с целью помочь друг другу в приобретении жилья. Семьи, не сумевшие или не желающие использовать ипотеку, могут стать пайщиками кооператива и, основываясь на принципах доверия и взаимопомощи, помочь себе и другим членам покупать квартиры в порядке живой очереди.

*Сначала пайщик вносит **первоначальный взнос, который в среднем составляет 35% от стоимости жилья**. Недостающую сумму добавляет кооператив из своего паевого фонда, приобретает объект недвижимости и оформляет его в свою собственность до полного погашения задолженности пайщиком. Далее этот объект передаётся в пользование члену ЖК, для которого он приобретался. А после полного погашения займа - в собственность.*

Так как основная наша аудитория это молодые семьи, то первоначальным взносом

могут стать материнский капитал и другие государственные субсидии. Всё это совершенно законно, в рамках Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации. Заём выдаётся на срок до 10 лет и под 1-6% процентов годовых. Сроки приобретения и заселения в квартиру составляют 2-6 месяцев с момента вступления в кооператив. Так же стоит отметить, что все средства пайщиков размещаются в Сбербанке.

Кроме того, члены кооператива могут привлекать других пайщиков и становиться консультантами Life is Good, помогая самим себе в продвижении по очереди, а также получая дополнительный заработок.

В чем же преимущество ЖК Best Way перед ипотекой?

- Первое и самое главное преимущество состоит в том, что это более дешёвый и надёжный способ приобретения жилья в сравнение с ипотекой. Ведь в кооперативе проценты на займы составляют всего 1-6%, тогда как в коммерческих банках эта цифра составляет 12-19%.

Кроме того, при вступлении в кооператив значительно меньше бумажной волокиты, так как нет необходимости подтверждения своих доходов. В свою очередь, в банках при рассмотрении вопроса о предоставлении кредита требуют кредитную историю и информацию о денежных возможностях клиента.

Ещё одним плюсом приобретения жилья через кооператив можно считать минимальный первоначальный взнос...».

Определением от 20.02.2016 Забайкальским УФАС России возбуждено дело №2 по признакам нарушения Жилищным кооперативом «Бест Вей», индивидуальным предпринимателем Б., М., В.А. М. пункта 1 части 3 статьи 5 Закона о рекламе.

Определением об отложении рассмотрения дела от 22.03.2016 Комиссия Забайкальского УФАС России установила наличие признаков нарушения Закона о рекламе, не указанных в определении о возбуждении дела №2: признаков нарушения частей 1 и 7 статьи 5, части 3 статьи 28 Закона о рекламе.

Дело рассматривалось в заседаниях от 22.03.2016, 22.04.2016, 13.05.2016. Представители ЖК «Бест Вей» на рассмотрение дела не являлись, в материалах дела имеются доказательства надлежащего извещения ЖК «Бест Вей» о дате и времени рассмотрения дела № 2.

В.А.М. на рассмотрение дела не являлся. 12.05.2016 В.А.М. представил письменные пояснения и заявил ходатайство о рассмотрении дела № 2 в его отсутствие.

22.04.2016 на заседании Комиссии А. пояснил, что рекламируемая ЖК «Бэст Вей» деятельность по накоплению паевых взносов подпадает под признаки деятельности жилищного накопительного кооператива. Указанная реклама может ввести в заблуждение потребителя, поскольку создает впечатление, что «Бэст Вей» является жилищным накопительным кооперативом.

22.04.2016 на заседании Комиссии Б. пояснил, что к нему обратился В.А. М. с целью

изготовления рекламы. Б.представил В.А.М. журналиста, который взял у него интервью. Б. передал диктофонную запись интервью с В.А.М. и фотографии М. для обработки материала. М. напечатал текст диктофонной записи и вместе с фотографиями разместил на сайте «Чита.ру».

В соответствии с письменными пояснениями В.А.М., к нему обратилась О. и попросила забрать договор на размещение рекламы ЖК «Бест Вей». В.А.М. пришел за договором и подписал его, журналисту он ничего не рассказывал, услуги за размещение рекламы не оплачивал, членом кооператива «Бест Вей» не является.

ЖК «Бест Вей» представлено письменное пояснение от 29.01.2016 №9, в соответствии с которым, Жилищный кооператив «Бест Вей» не заключал договор на размещение рекламной информации на интернет сайте информационного агентства «Чита.ру», не размещал публикации рекламного характера о своей деятельности. ЖК «Бест Вей» представлена копия Устава Жилищного кооператива и копия типового договора паенакопления с пайщиками «Бест Вей».

Комиссия Забайкальского УФАС России, рассмотрев обстоятельства дела, выслушав участников рассмотрения дела, исследовав имеющиеся в материалах дела документы и доказательства, установила следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 3 Закона о рекламе, реклама - это информация, распространяемая 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.

Пункт 2 статьи 3 Закона о рекламе определяет объект рекламирования как 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.

Объектом рекламирования в данном случае являются услуги Жилищного кооператива «Бест Вей» - приобретение жилья через Жилищный кооператив.

В соответствии с пунктом 1 части 3 статьи 5 Закона о рекламе недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о преимуществах рекламируемого товара перед находящимися в обороте товарами, которые произведены другими изготовителями или реализуются другими продавцами.

Исходя из содержания публикации, приобретение жилья через Жилищный кооператив является более доступным, по сравнению с ипотекой, так как первоначальный взнос в 35% от стоимости жилья является наиболее низким, по сравнению с суммами первоначальных взносов, которые требуют внести банки по ипотечным кредитам.

По информации, представленной в Забайкальское УФАС России банками, осуществляющими ипотечное кредитование на территории Забайкальского края, средняя сумма первоначальных взносов по ипотечным кредитам составляет от 20 % от стоимости приобретаемого жилья.

Так, АО «Россельхозбанк» в лице Читинского регионального филиала предлагает различные виды кредитования с величиной первоначального взноса от 0 до 30 процентов от стоимости приобретаемого жилья:

1. Ипотечный кредит на покупку жилой недвижимости: размер первоначального взноса:

- не менее 30% от стоимости приобретения/цены договора участия в долевом строительстве апартаментов;

- не менее 20% от цены договора участия в долевом строительстве, в остальных случаях не менее 15% от стоимости приобретения/строительства объекта недвижимости;

2. Ипотечный кредит для молодых семей: размер первоначального взноса:

- не менее 20% от цены договора участия в долевом строительстве;

- не менее 10% от стоимости приобретения/строительства объекта недвижимости. Внесение суммы первоначального взноса возможно, в том числе за счет социальных выплат, как в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» Федеральной целевой программы «Жилище», так и в рамках иных государственных программ по предоставлению социальных выплат молодым семьям и/или специалистам при наличии государственного сертификата/свидетельства;

3. Ипотечный кредит с учетом материнского (семейного) капитала: размер первоначального взноса:

- 0% стоимости приобретаемого/строящегося объекта недвижимости, при условии, что сумма материнского семейного капитала равна или превышает сумму минимального требуемого первоначального взноса, установленного по программе «Ипотечный кредит на покупку жилой недвижимости»/ «Ипотечный кредит для молодых семей». В противном случае разница вносится за счет собственных средств заемщика на момент выдачи кредита.

4. Ипотечное жилищное кредитование с государственной поддержкой: размер первоначального взноса:

- 20% от стоимости приобретаемого жилого помещения (цены договора участия в долевом строительстве).

ПАО Банк ВТБ 24 предоставляет ипотечные кредиты по программе «Ипотека. Готовое жилье и ипотека. Строящееся жилье» на приобретение квартир на вторичном рынке и в новостройках с первоначальным взносом от 20% от стоимости приобретаемой недвижимости.

По информации Читинского филиала ПАО АКБ «Связь-Банк» по условиям действующих программ ипотечного кредитования минимальный первоначальный взнос составляет:

1. по программе «**Твоя ипотека**» - не менее 20% от стоимости передаваемого в залог недвижимого имущества;

2. по программе «**Новостройка**» - не менее 20% от стоимости передаваемого в залог недвижимого имущества;
3. по программе «**Военная ипотека**» - не менее 20% от стоимости передаваемого в залог недвижимого имущества;
4. по программе «**Ипотечный кредит с государственной поддержкой**» - не менее 20% от стоимости передаваемого в залог недвижимого имущества. По желанию клиента сумма первоначального взноса может быть увеличена.

Учитывая вышеизложенное, комиссия Забайкальского УФАС России приходит к следующему выводу: общий смысл рекламной информации о том, что приобретение жилья через Жилищный кооператив является более доступным, по сравнению с ипотекой, так как первоначальный взнос в 35% от стоимости жилья является наиболее низким, по сравнению с суммами первоначальных взносов, которые требуют внести банки по ипотечным кредитам, может ввести в заблуждение потребителей рекламы. Так как на территории Забайкальского края действуют программы ипотечного кредитования с более низким процентом первоначального взноса от стоимости приобретаемого недвижимого имущества – 20 % от стоимости приобретаемой недвижимости. Соответственно, рекламная информация содержит не соответствующие действительности сведения.

Таким образом, размещение на интернет-сайте «Чита.ру» вышеуказанной рекламной информации, которая не соответствует действительности, нарушает требования части 1, пункта 1 части 3 статьи 5 Закона о рекламе, запрещающих распространение недостоверной рекламы.

Определением об отложении рассмотрения дела от 22.03.2016 Комиссия Забайкальского УФАС России установила наличие признаков нарушения Закона о рекламе, не указанных в определении о возбуждении дела №2.

В соответствии с частью 3 статьи 28 Закона о рекламе, если реклама услуг, связанных с предоставлением кредита или займа, использованием или погашением кредита и 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.

Согласно части 4 статьи 6 ФЗ «О потребительском кредите (займе)», в расчет полной стоимости потребительского кредита (займа) включаются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, следующие платежи заемщика:

- 1) по погашению основной суммы долга по договору потребительского кредита (займа);
- 2) по уплате процентов по договору потребительского кредита (займа);
- 3) платежи заемщика в пользу кредитора, если обязанность заемщика по таким платежам следует из условий договора потребительского кредита (займа) и (или) если выдача потребительского кредита (займа) поставлена в зависимость от совершения таких платежей;
- 4) плата за выпуск и обслуживание электронного средства платежа при

заключении и исполнении договора потребительского кредита (займа);

5) платежи в пользу третьих лиц, если обязанность заемщика по уплате таких платежей следует из условий договора потребительского кредита (займа), в котором определены такие третьи лица, и (или) если выдача потребительского кредита (займа) поставлена в зависимость от заключения договора с третьим лицом. Если условиями договора потребительского кредита (займа) определено третье лицо, для расчета полной стоимости потребительского кредита (займа) используются применяемые этим лицом тарифы.

6) сумма страховой премии по договору страхования в случае, если выгодоприобретателем по такому договору не является заемщик или лицо, признаваемое его близким родственником;

7) сумма страховой премии по договору добровольного страхования в случае, если в зависимости от заключения заемщиком договора добровольного страхования кредитором предлагаются разные условия договора потребительского кредита (займа), в том числе в части срока возврата потребительского кредита (займа) и (или) полной стоимости кредита (займа) в части процентной ставки и иных платежей.

В рассматриваемой рекламе указываются лишь наиболее привлекательные условия займа - проценты по займу, которые составляют 1-6%: *«Заем выдаётся на срок до 10 лет и под 1-6% процентов годовых. Сроки приобретения и заселения в квартиру составляют 2-6 месяцев с момента вступления в кооператив».*

На основании вышеизложенного, рекламодатель, обозначив размер процентов по займам и срок предоставления займа, должен указывать иные условия участия в Жилищном кооперативе. Так, в соответствии с уставом Жилищного кооператива «Бест Вэй», утвержденным протоколом №17 от 17.12.2014, **размер взносов в паевой фонд составляют в том числе:**

- **размер минимального паевого взноса** для физических лиц не может быть менее 10 000 (десять тысяч) рублей и 50 000 (пятьдесят тысяч) рублей для юридических лиц, независимо от стоимости заявленного к приобретению объекта недвижимости (пункт 1.19.).

В соответствии с пунктом 1.20. **размеры взносов в фонд развития составляют:**

- членский вступительный (разовый) взнос – для физических лиц сумму 150 000 (сто пятьдесят тысяч) рублей, независимо от заявленного к приобретению объекта недвижимости, но не может быть менее суммы, эквивалентной 2 000 (две тысячи) евро по курсу ЦБ РФ на день оплаты;

- для выяснения всех возможных обстоятельств и сведений, имеющих юридическое значение, ЖК заказывает оказание комплекса юридических услуг в Уполномоченной компании. Пайщик оплачивает данный целевой взнос ЖК в размере 55 000 (пятьдесят пять тысяч) рублей за каждый приобретаемый объект недвижимости и другие условия.

Таким образом, кроме процентов по займу и срока его предоставления, в рекламе отсутствуют остальные условия участия в Жилищном кооперативе «Бест Вэй», что

нарушает требования части 3 статьи 28 Закона о рекламе.

Так как указание в рассматриваемой рекламе условий предоставления займа направлено на формирование у потенциального заемщика желания воспользоваться услугами Жилищного кооператива, то существенной является не только информация, привлекательная для потребителя, но и информация, способная обмануть ожидания, сформированные у потребителей такой рекламой. Отсутствие в рекламе какой-либо существенной части информации об условиях займа приводит к искажению смысла рекламы и способствует введению в заблуждение потребителей, имеющих намерение воспользоваться рекламируемыми займами.

Согласно части 7 статьи 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.

Рассматриваемая реклама должна была содержать все условия предоставления займов и участия в жилищном кооперативе.

Таким образом, Комиссия пришла к выводу, что реклама Жилищного кооператива «Бест Вэй», содержит признаки нарушения части 1, пункта 1 части 3, части 7 статьи 5, части 3 статьи 28 Закона о рекламе.

Согласно пункту 4 статьи 3 Закона о рекламе ненадлежащей рекламой является реклама, не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации.

В соответствии с частью 6 статьи 38 Закона о рекламе ответственность за нарушение требований частей 1, 3, 7 статьи 5 и части 3 статьи 28 Закона о рекламе несет рекламодатель.

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

ООО «Агентство Чита.ру» представлено письменное пояснение (вх. №172 от 19.01.2016), согласно которому, ООО «Агентство Чита.ру» не имеет отношения к производству и публикации рекламного материала. ООО «Агентство Чита.ру» не имеет собственных структур по распространению информации. Интернет-домен chita.ru не принадлежит информационному агентству. Указанный сайт принадлежит физическому лицу – М., с которым ООО «Агентство Чита.ру» сотрудничает в рамках размещения на указанном сайте информационных материалов на агентской основе.

В соответствии с письменными пояснениями ООО «Агентство Чита.ру» (вх. №171 от 19.01.2016), указанная выше рекламная статья размещена М. на основании агентского договора с ИП Б. В представленном письменном пояснении М. утверждает, что в качестве материалов им были получены фотографии с мероприятия и диктофонная запись разговора, которая была обработана и преобразована в текстовый материал. При подготовке материала к публикации, М. не увидел явных признаков нарушения Закона о рекламе.

М. (Распространителем) заключен агентский договор от 01.09.2015 с индивидуальным предпринимателем Б. (Агентом), предметом договора является право Агента (ИП Б.) по поручению Распространителя (М.) от своего имени совершать действия по заключению сделок с третьими лицами на предмет размещения рекламы на сайте chita.ru.

В соответствии с пунктом 2.3. указанного договора, Агент (ИП Б.) самостоятельно занимается изготовлением рекламных материалов и их согласованием с третьими лицами, после чего передает материалы Распространителю в неискаженном виде с одновременным составлением акта приема-передачи.

По письменному требованию Забайкальского УФАС России от 08.02.2016 (исх. № 02-06-474) представить копию договора на изготовление и размещение рекламной информации с Жилищным кооперативом «Бест Вей», ИП Б. представлена копия договора на оказание информационных услуг № от 20.11.2015, заключенного между ИП Б. (Исполнитель) и В.А.М. (Заказчик).

Предметом договора на оказание информационных услуг от 20.11.2015 является следующее: исполнитель (ИП Б.) обязуется по заданию заказчика (В.А.М.) оказать информационные услуги, а заказчик (М.) обязуется оплатить указанные услуги.

Забайкальское УФАС России, принимая во внимание пояснения ЖК «Бест Вей» о том, что кооператив не размещал спорную рекламу и не заключал договор на размещение рекламы, приходит к выводу о том, что рекламоделателями являются ЖК «Бест Вей» и М. в связи со следующим.

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

Объектом рекламирования в данном случае являются услуги жилищного кооператива «Бест Вей» - приобретение жилья через Жилищный кооператив.

В своем письменном пояснении ЖК «Бест Вей» не отрицает, что фактически осуществляет деятельность, заявленную в спорной рекламе – заключает договоры паенакопления с пайщиками Жилищного кооператива «Бест Вей». Кроме того, по данным Отделения по Забайкальскому краю Сибирского главного управления Банка России, обороты по счетам юридического лица имеются, в 4 квартале 2015 года отмечена тенденция вступления жителей Забайкальского края в Жилищный кооператив «Бест Вей».

Информация о деятельности ЖК «Бест Вей» и о прошедшем в отеле «Монблан» трёхдневном семинаре, на котором обучались сотрудники компании и популяризировалась среди жителей Забайкалья деятельность в том числе Жилищного кооператива, размещена с пометкой «на правах рекламы». Рекламная статья включает фотографии участников семинара, в том числе фотографии президента компании продвигающей на рынке одно из направлений своей деятельности - услуги Жилищного кооператива «Бест Вей» - В.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 16 [Информационного письма](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.12.1998 N 37 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением

законодательства о рекламе» (далее - [Информационное письмо](#) N 37), информация, очевидно ассоциирующаяся у потребителя с определенным товаром, должна рассматриваться как реклама данного товара.

Оценив содержание рассматриваемой информации, размещенной на интернет-сайте «Чита.ру» с пометкой «на правах рекламы», антимонопольным органом установлено, что она адресована неопределенному кругу лиц и направлена на привлечение внимания в том числе к услугам, оказываемым Жилищным кооперативом «Бест Вей», формирует и поддерживает интерес потребителей к ним, следовательно, является рекламой услуг Жилищного кооператива, которое фактически оказывает заявленные в рекламе услуги – заключает договоры паенакопления с членами Жилищного кооператива «Бест Вей».

Таким образом, объект рекламирования - услуги Жилищного кооператива «Бест Вей» определены ЖК «Бест Вей» и В.А.М., заключившим договор на оказание информационных услуг. Рекламодателями являются ЖК «Бест Вей» и В.А.М.

Руководствуясь частью 1 статьи 36 Закона о рекламе; подпунктом а пункта 36, пунктами 37, 38 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства РФ о рекламе, утвержденных Постановлением правительства РФ от 17.08.2006 № 508; пунктом 3.56, 3.57 Административного регламента Федеральной антимонопольной службы по исполнению государственной функции по рассмотрению дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства РФ о рекламе, утвержденного приказом ФАС от 23.11.2012 № 711/12, Комиссия,

РЕШИЛА:

1. Признать ненадлежащей рекламу Жилищного кооператива «Бест Вей», размещенную на интернет-сайте Информационного агентства «Чита.ру» по адресу: - <http://articles.chita.ru/80612/>, поскольку она нарушает требования, установленные частью 1, пунктом 1 части 3, частью 7 статьи 5, частью 3 статьи 28 Закона о рекламе.
2. Признать Жилищный кооператив «Бест Вей» (ИНН 7814613150, ОГРН 1147847190039) нарушившим требования части 1, пункта 1 части 3, части 7 статьи 5, части 3 статьи 28 Закона о рекламе.
3. Признать В.А.М. нарушившим требования части 1, пункта 1 части 3, части 7 статьи 5, части 3 статьи 28 Закона о рекламе.
4. Рассмотрение дела №2 в отношении ИП Б., М. прекратить.
5. Выдать Жилищному кооперативу «Бест Вей» и В.А.М. предписания о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе.
6. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Забайкальского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.3 КоАП.

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

Председатель Комиссии

Члены Комиссии: