

## РЕШЕНИЕ

### ПО ДЕЛУ № К01-28/15

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России по рассмотрению дела №К01-28/15 о нарушении антимонопольного законодательства в составе:

<...>

рассмотрев дело № К01-28/15 возбужденное по признакам нарушения АКБ «Абсолют Банк» (127051, г. Москва, Цветной бул., д.18) части 1 статьи 14 Федерального закона от 26 июля 2006 года N 135-ФЗ "О защите конкуренции", выразившееся во введении в заблуждение потенциальных потребителей финансовых услуг

### УСТАНОВИЛА:

1. В Санкт-Петербургское УФАС России поступило обращение <...> (вх. №2959 от 12.02.2015) (далее - Заявитель) об осуществлении АКБ «Абсолют Банк» недобросовестной конкуренции, выразившейся во введении в заблуждение потенциальных потребителей финансовых услуг.

В августе 2014 года АКБ «Абсолют банк» проводил акцию «Стеснённые условия – не для Вас! Ипотека 11,5%»(далее - Акция). По условиям Акции Банк предлагал специальные уникальные условия кредитования, а именно ставку по ипотечному кредиту – 11,5% годовых для различных программ ипотечного жилищного кредитования, включая программу «Стандарт» (вторичный рынок жилья).

<...>

10.09.2014 Заявка на ипотечный кредит была одобрена Банком, решение действовало до 10.01.2015 года.

17.10.2014 года при заключении предварительного договора на покупку новой квартиры выяснилось, что в квартире есть перепланировка (снесены встроенные шкафы).

17.10.2014 года после консультации по телефону с ипотечным менеджером Банка Заявитель в качестве покупателя заключил предварительный договор купли продажи квартиры <...> (далее – Объект Ипотеки) и внес аванс в счет причитающихся с него платежей по предварительному договору.

Большинство документов по Объекту Ипотеки передавались в Банк посредством электронной почты по мере их поступления от Продавца.

06.11.2014 года в офис Банка по адресу Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 69-71 был предоставлен отчет оценки и заключение по Объекту Ипотеки сотрудниками оценочной организации по акту передачи. Заключение об оценке рыночной стоимости и ликвидационной стоимости объекта недвижимости на основании Отчета об оценке от 05.11.2014 года.

11.11.2014 года после предоставления всех требуемых документов в Банк по Объекту Ипотеки ипотечный кредит под залог данной квартиры был одобрен, Заявителя пригласили на сделку.

12.11.2014 года в ответ на запрос окончательных условий кредита Заявителю ипотечный сотрудник Банка предоставил следующую информацию: «...При условии что сумма кредита – 1 170 000 руб., стоимость квартиры – 5 390 000 руб., срок кредитования – 218 месяцев, ставка составит 11,5% годовых, ежемесячный платеж – 12 815 руб. окончательные условия по кредиту».

Как указано в обращении «...» «... Нас очень удивил срок кредитования, увеличенный на 38 периодов, т.к. как Банк ранее об этом не уведомлял».

13.11.2014 года Заявителем был подписан договор купли-продажи по квартире <...>.

14.11.2014 года на сделке в офисе Банка по покупке Объекта Ипотеки Заявитель обратил внимание сотрудника банка на увеличение кредитной ставки в Договоре и сроке кредитования, однако представитель Банка (далее - Кредитора) отказался внести корректировку в условия Кредитного договора в соответствии со специальными условиями кредитования по Акции «Стесненные условия – не для Вас! Ипотека 11,5%», при этом письменных оснований с указанием причин, почему Банк не предоставил.

14.11.2014 года между Банком и Заявителем был заключен кредитный договор на условиях Банка, несоответствующих ранее заявленным условиям Акции. Согласно условиям Акции ставка по кредиту должна составлять 11,5% (по Договору 12,5%) и одобренной Кредитором заявки на кредит срок кредитования 15 лет, то есть 180 месяцев (по Договору 218 месяцев), при этом ежемесячный аннуитетный платеж составит 13 083 руб. (по Договору 13 027 руб.).

09.12.2014 года Заявитель подал претензию в Банк с просьбой все проверить и исправить техническую ошибку в кредитной ставке и сроке кредитования. В претензии также было указано, что отказ Банка внести исправления в кредитный Договор.

23.01.15 Заявитель получил письмо с ответом Банка, из которого следовало: «... информация, размещенная в рекламных буклетах, носит информационный характер и не является публичной офертой. В соответствии с условиями акции, размещенными на официальном сайте Банка, при наличии одного или нескольких отклонений от утвержденных условий по программе кредитования/несоответствия хотя бы одного из утвержденных Банком требований к объекту недвижимости процентная ставка по кредиту может быть увеличена на 1% годовых». Информация

о том, что данный Рекламоноситель Банка не является публичной офертой, в брошюре не указывалось. В печатном Рекламоносителе, датированной августом 2014 года, нет информации о возможном увеличении ставки на 1% в связи с наличием перепланировки в квартире – Объекте Ипотеки.

В соответствии с обращением Заявитель просит провести внеплановую проверку по вопросу соблюдения антимонопольного и рекламного законодательства АКБ «Абсолют банк» при заключении кредитного договора от 14.11.2014 года.

2. Позиция Ответчика заключается следующем.

В период с 07.08.2014 по 15.10.2014 года в Банке действовали специальные условия кредитования по ряду программ ипотечного жилищного кредитования - «Стесненные условия – не для Вас! Ипотека 11,5%», утвержденные Решением Розничного Сектора Комитета по продуктам и тарифам Банка № 159 от 06.08.2014 г. (далее – Решение 1). Информация об Акции содержалась в рекламном буклете. В рекламном буклете также отражено, что с подробной информацией по программам ипотечного жилищного кредитования можно ознакомиться на сайте Банка и у консультантов в отделениях Банка.

Буклет содержит условия Акции по состоянию на август 2014 года (Акция 1), о чем в нем содержится соответствующая информация.

Изменения были приняты 14.10.2014 года и утверждены Решением Розничного Сектора Комитета по продуктам и тарифам Банка № 174(далее – Решение 2). В соответствии с Решением 2 были введены в действие новые условия акции для Клиентов, а именно, Акция получила название «Стесненные условия - не для Вас!»Ипотека 11,9%» (далее - Акция 2).

11.11.2014 года Решением Розничного Сектора Комитета по продуктам и тарифам Банка № 176 (далее – Решение 3) были внесены изменения в условия Акции 2. Вместе с тем п. 5 Решения 3 было установлено, что Клиенты, заявки которых были заведены АБС Хост до 12.11.2014 года сохраняют возможность оформить кредит согласно условиям кредитования, действующим на дату заведения заявки. При этом при несоответствии хотя бы одному из утвержденных Банком требований к приобретаемому объекту недвижимости процентная ставка по кредиту может быть увеличена на 1% годовых.

В период действия Акции 1 в Банк была подана заявка «...» на предоставление кредита с целью приобретения жилья на вторичном рынке недвижимости, на основании которой 10.09.2014 года Банком было принято положительное решение о возможности предоставления кредита Заявителю.

Согласно пояснениям АКБ «Абсолют банк» (вх.№ 6359 от 26.03.2015) решением Банка о возможности предоставления кредита, о котором Заявитель был уведомлен 10.09.2014 года, носит информационный характер и не может рассматриваться в качестве оферты к заключению кредитного договора, так как не содержит всех существенных условий кредитного договора и не выражает намерения Банка к заключению существенных условий кредитного договора. Кроме того, выдача кредита возможна на основании решения Банка, принятого после анализа комплекта документов на объект недвижимости, передаваемый в залог Банку в обеспечение исполнения обязательств заемщиком по кредитному

договору и одобрения Банком данного объекта.

14.11.2014 года между Заявителем и Банком был заключен Кредитный договор, на основании которого Банк предоставил кредит в размере 1 120 000 руб. на срок 218 месяцев с уплатой Банку процентов за пользование кредитом в размере 12,5% годовых.

В соответствии с пояснениями АКБ «Абсолют банк» (вх.№ 6359 от 16.03.2015) при заключении Кредитного договора Заемщиком и Банком были согласованы условия договора, Заемщик подтвердил, что ознакомлен и полностью согласен с условиями кредитования, что, по мнению Банка, подтверждается наличием подписи Заявителя на Кредитном договоре № <...>.

3. Материалами дела № К01-28/15 установлено следующее.

3.1. В августе 2014 года АКБ «Абсолют банк» проводил акцию «Стеснённые условия – не для Вас! Ипотека 11,5%»(далее - Акция). По условиям Акции Банк предлагал специальные уникальные условия кредитования, а именно ставку по ипотечному кредиту – 11,5% годовых для различных программ ипотечного жилищного кредитования, включая программу «Стандарт» (вторичный рынок жилья).

Заявитель указывает, что в сентябре 2014 года «...» были поданы заявки на ипотечный кредит на условиях акции «Стеснённые условия – не для Вас! Ипотека 11,5%» в отделение Банка <...>.

10.09.2014г. заявка была одобрена Банком, решение действовало до 10.01.2015 г., одобрение Банк прислал СМС сообщением на номер <...> с указанием контактных данных ипотечного сотрудника банка.

11.11.2014 г. после предоставления всех требуемых документов в Банк по Объекту Ипотеки ипотечный кредит под залог квартиры (<...>) на сумму 1 170 000 руб. и сроком в 218 месяцев, был одобрен.

12.11.2014 г. «...» запросила в АКБ «Абсолют банк» окончательные условия ипотечного кредита. В соответствии с ответом главного менеджера отдела по работе с клиентами Центра ипотечного кредитования Банка <...> «...сумма кредита – 1 170 000 руб., стоимость квартиры – 5 390 000 руб., срок кредитования – 218 месяцев, ставка составит 11,5% годовых, ежемесячный платеж – 12 815 руб. окончательные условия по кредиту».

Заявитель, сравнив условия Договора, а также условия одобренной Банком заявки, выяснил, что существенные условия кредитного договора значительно отличаются в пользу Кредитора от условий жилищного кредитования, изначально предложенных Кредитором по Акции 1.

Согласно условиям Акции 1 ставка по кредиту должна составлять 11,5% (по Договору 12,5%) и одобренной Кредитором заявки на кредит срок кредитования 180 месяцев (по Договору 218 месяцев), при этом ежемесячный аннуитетный платеж составит 13 083 руб. (по Договору 13 027 руб.). Однако, несмотря на это Кредитный Договор был заключен на условиях банка.

3.2. В октябре 2014 года в Банке действовали специальные условия кредитования по ряду программ ипотечного жилищного кредитования - «Стесненные условия –

не для Вас! Ипотека 11,5%», утвержденные Решением Розничного Сектора Комитета по продуктам и тарифам Банка № 159 от 06.08.2014 г.(далее – Решение 1). Информация об Акции содержалась в рекламном буклете. В рекламном буклете также отражено, что с подробной информацией по программам ипотечного жилищного кредитования можно ознакомиться на сайте Банка и у консультантов в отделениях Банка (документы подтверждающие возможность ознакомиться на сайте Банка представлены не были).

Буклет содержит условия Акции по состоянию на август 2014 года, о чем в нем содержится соответствующая информация (редакция август 2014 года).

Изменения были приняты 14.10.2014 года и утверждены Решением Розничного Сектора Комитета по продуктам и тарифам Банка № 174(далее – Решение 2). В соответствии с Решением 2 были введены в действие новые условия акции для Клиентов, а именно, Акция получила название «Стесненные условия - не для Вас!» Ипотека 11,9%» (далее - Акция 2). На основании чего были выпущены новые рекламные буклеты.

11.11.2014 года Решением Розничного Сектора Комитета по продуктам и тарифам Банка № 176 (далее – Решение 3) были внесены изменения в условия Акции 2. Вместе с тем п. 5 Решения 3 было установлено, что Клиенты, заявки которых были заведены АБС Хост до 12.11.2014 года сохраняют возможность оформить кредит согласно условиям кредитования, действующим на дату заведения заявки. При этом при несоответствии хотя бы одного из утвержденных Банком требований к приобретаемому объекту недвижимости процентная ставка по кредиту может быть увеличена на 1% годовых. На основании чего были выпущены новые рекламные буклеты.

Согласно документам и материалам имеющимся в Санкт-Петербургском УФАС России Банк увеличил процентную ставку Заявителю на 1% так как в квартире имеется перепланировка, которая подтверждается отчетом об оценке <...> «... обнаружена самовольная перепланировка. Увеличена жилая площадь комнаты за счет демонтажа шкафов...», что в соответствии с Решением Банка №176, является несоответствием требованиям утвержденных Банком к приобретаемому объекту.

В заседаниях Комиссии от Ответчика поступило устное ходатайство о приобщении к делу CD-диска с записью обращения Заявителя в информационный центр Банка от 13.11.2014 года, из которого стало известно, что Заявитель был уведомлен об увеличении процентной ставки до заключения Кредитного договора и заявления АКБ «Абсолют банк» с приложенными документами, которые были запрошены Управлением в определении №01/7844 от 06.04.2015 г.

Условия, заявленные Банком по Акции «Стесненные условия – не для Вас! Ипотека 11,5% не соответствуют условиям Договора заключенного с Заявителем.

В ходе рассмотрения дела № К01-28/15 Заявителем и Банком было подписано дополнительное соглашение к кредитному договору об уменьшении ставки по кредиту до 11,5% годовых.

Заявленные требования <...>, а именно о проведении внеплановой проверки ОАО «Абсолют банк» и его филиала (отделений) в Санкт-Петербурге по вопросу соблюдения рекламного законодательства при проведении Акции «Стесненные

условия не для Вас! Ипотека 11,5%» в период август-ноябрь 2014 года; Выдать предписание ОАО «Абсолют банк» о прекращении нарушения Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»; Призвать к юридической ответственности АКБ «Абсолют банк» (ОАО) – Санкт-Петербург и его отделений в соответствии с частью 1 статьи 14.3 КоАП РФ по факту нарушения ФЗ «О рекламе» (части 7 статьи 5, пункта 2 части 2, части 3 статьи 28) в данном заседании не рассматривались.

4. В соответствии с п. 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции не допускается недобросовестная конкуренция, в том числе введение в заблуждение в отношении характера, способа и места производства, потребительских свойств, качества и количества товара или в отношении его производителей.

Недобросовестная конкуренция - любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации (п.9 статья 4 Закона о защите конкуренции).

Согласно положениям статьи 10 bis Конвенция по охране промышленной собственности (Париж 20 марта 1883 года) актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах. В частности, подлежат запрету ложные утверждения при осуществлении коммерческой деятельности, способные дискредитировать предприятие, продукты или промышленную или торговую деятельность конкурента.

Таким образом, вышеуказанные действия АКБ «Абсолют Банк» могли вводить потенциальных потребителей финансовых услуг в заблуждение и были направлены на получение преимуществ (увеличение числа клиентов) при осуществлении предпринимательской деятельности запрещены частью 1 статьи 14 Закона о защите конкуренции.

Принимая во внимание установленные обстоятельства и руководствуясь ст. 10 bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности, частью 1 статьи 14, статьей 23, частью 1 статьи 39, частями 1 – 4 статьи 41, частью 1 статьи 48, статьей 49 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать в действиях АКБ «Абсолют банк» нарушения пункта 2 части 1 статьи 14 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившегося во введении в заблуждение потенциальных потребителей финансовых услуг.

2. Выдать АКБ «Абсолют банк» предписание о прекращении недобросовестной

конкуренции и недопущению действий, которые могут привести к нарушению антимонопольного законодательства.

*Решение может быть обжаловано в течение трех месяцев со дня его принятия в арбитражный суд.*