

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

о назначении административного наказания по делу № 06-32/15

об административном правонарушении

«11» марта 2015 г.

г. Новосибирск

Я, заместитель руководителя - начальник отдела рекламы Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области Т.В. Лопаткина, рассмотрев протокол № 06-32/15 от 04 марта 2015 г. об административном правонарушении и материалы административного дела, возбужденного в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Центральное Агентство Недвижимости-10» (адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, д. 28, ИНН 5406413569 ОГРН 1075406042293 от 11.10.2007г.), 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 представителя ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» «...»,

### УСТАНОВИЛ:

16 мая 2014 г. в адрес Новосибирского УФАС России поступило заявление физического лица (вх. № 5147), по факту распространения на сайте [www.ngs.ru](http://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](http://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.

Как указано в решении по делу № 179/14, согласно Протоколу осмотра Интернет-сайта от 29.05.2014 г.: на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/14096181> размещалась следующая информация:

«Вариант № 14096181 \_ Продам 1-комнатную квартиру \_ Новосибирск, Кировский район, ул. Бронная, д. «...» \_ 1 350 тыс. руб.\_ ипотека, торг \_ Площадь 39м2, Жилая – 28м2, Кухня – 1 м2\_ Детали \_ Дом сдается в II -2014 \_ Этаж – 7 \_ Этажность – 10 \_ Материал дома – панельный \_ Тип квартиры – типовая \_ Санузел – совмещенный \_ Балкон – 1 балкон \_ Телефон – есть возможность установить \_ Оформление отношений – другое (укажите в описании) \_ Комментарий \_ Смотрите фото объекта \_ Предложите СВОЮ цену продавцу! – по ссылке в разделе «Контакты» \_ Срочная чистая продажа!! Отличай вариант для вложения денег так и для проживания!!! Жилмассив «Просторный» в Кировском районе. В непосредственной близости от жилмассива расположена школа и Городская поликлиника № 13 (построенная группой компаний «Дискус»), в пяти минутах езды находятся ТЦ «Мега» и Гипермакет «Лента». Квартира под самоотделку, с шикарной планировкой. С проектной декларацией можно ознакомиться в офисах компании. Стоимость без услуг (комиссии) агентства. \_ Центральное Агентство Недвижимости...».

В соответствии с документами, представленными ООО «НГС» (вх. № 6377 от 18.06.2014 г.), ООО «НГС» осуществляет администрирование сайта [www.ngs.ru](http://www.ngs.ru) и его разделов, включая раздел «НГС.НЕДВИЖИМОСТЬ», подразделы «Жилая» (<http://homes.ngs.ru/>), «Новостройки» (<http://newhomes.ngs.ru/>) и др.

Объявление №14096181 (<http://newhomes.ngs.ru/view/14096181>) внесено ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» в электронный каталог раздела НГС.НЕДВИЖИМОСТЬ 08.05.2014, обновлено 16.06.2014.

ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» и ООО «НГС» заключили 22.11.13 Лицензионный договор о предоставлении прав на программы для ЭВМ и базы данных №28658, Приложение №5 от 15.04.14 для внесения и редактирования записей в электронный каталог с 01.05.14 по 31.05.14. ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» и ООО «НГС» заключили 22.11.13 Лицензионный договор о предоставлении прав на программы для ЭВМ и базы данных №28658, Приложение №5 от 15.04.14 для внесения и редактирования записей в электронный каталог с 01.05.14 по 31.05.14.

В адрес ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» ООО «НГС» был направлен акт пользования ограниченной лицензией от 31.05.14. По состоянию на день составления ответа на запрос Новосибирского УФАС России ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» не вернуло данный акт, мотивированный отказ от его подписания также не предоставлен, в таком случае, согласно Договору, права пользования ограниченной лицензией считаются надлежащим образом предоставленными.

Письменные заявки, макеты на размещение объявлений в электронных каталогах отсутствуют, так как в электронные каталоги все объявления вводят и свободно редактируют пользователи в любое время из личного кабинета, предоставленного для пользования правами ограниченной лицензии.

Также были представлены: распечатка с объявлением, лицензионный договор о предоставлении прав на программы для ЭВМ и базы данных №28658 от 22.11.13, приложения №5 от 15.04.14, счет на оплату, платежное поручение.

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.

Согласно пояснениям Общества (вх. № 10023 от 16.09.2014 г.), 07 апреля 2014 года в ООО «Центральное Агентство Недвижимости-16» обратился гражданин «...» с целью продажи строящегося объекта- квартиры, по адресу: г. Новосибирск, ул. Бронная «...». С указанным лицом был заключен договор оказания услуг продавцу ДПЛ №000941624 от 07.04.2014 года. Срок действия договора установлен его п.1.3., а именно 3 месяца, т.е. до 07.07.2014 года. В период времени после заключения договора объект клиента рекламировался на сайте НГС. Согласно соглашению о цене, являющемуся приложением №1 к Договору об оказании услуг продавцу №000941624 от 07.04.2014 года объект выставлялся на продажу по цене 1 350 тыс. рублей.

Размещение объявлений на сайт НГС осуществлялось в рамках договора о сотрудничестве от 25.11.2013 года заключенного между ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» и ООО «Центральное Агентство Недвижимости-16».

Таким образом, согласно представленным пояснениям, ООО «Центральное Агентство Недвижимости-16» готово было в период действия договора оказать посреднические услуги по реализации вышеуказанного объекта недвижимости по цене, указанной в объявлении на сайте НГС.

Согласно ответу Министерства строительства Новосибирской области (вх. № 11926 от 06.11.2014 г.), строительство объекта недвижимости, расположенного в указанном жилмассиве, 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, отвечающего 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 договором об оплате паевого взноса ПЖСК (и являющееся объектом паевого взноса на основании Договора № 18/3.353-83 о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения от 24.06.2013 г., заключенного между гр. «...» и ПЖСК «Просторный квартал – 3»), 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, в данном случае фактически банком предоставляются денежные средства (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 с проектной декларацией можно ознакомиться в офисах компании, что так же не соответствует действительности и противоречит фактическим материалам дела.

Следовательно, указанные обстоятельства указывают на наличие нарушения п.2 ч.3 ст.5 Закона о рекламе.

Нарушение требований п.п.3.4 ч.3 ст. 5 и ч.7 ст. 28 Закона о рекламе Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено.

Ответственность за нарушение требований ч.3 ст. 5 Закона о рекламе 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 рекламодателями указанной рекламы являются: ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10».

Решением Комиссии Новосибирского УФАС России ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» признано нарушившим требования п. 2 ч.3 ст. 5 Закона о рекламе, согласно которой 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,

а информация, размещенная в мае 2014 г. на сайте на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/14096181> следующего содержания:

«Вариант № 14096181 \_ Продам 1-комнатную квартиру \_ Новосибирск, Кировский район, ул. Бронная, д. «...» \_ 1 350 тыс. руб.\_ ипотека, торг \_ Площадь 39м2, Жилая – 28м2, Кухня – 1 м2\_ Детали \_ Дом сдается в II -2014 \_ Этаж – 7 \_ Этажность – 10 \_ Материал дома – панельный \_ Тип квартиры – типовая \_ Санузел – совмещенный \_ Балкон – 1 балкон \_ Телефон – есть возможность установить \_ Оформление отношений – другое (укажите в описании) \_ Комментарий \_ Смотрите фото объекта \_ Предложите СВОЮ цену продавцу! – по ссылке в разделе «Контакты» \_ Срочная чистая продажа!! Отличай вариант для вложения денег так и для проживания!!!

Жилмассив «Просторный» в Кировском районе. В непосредственной близости от жилмассива расположена школа и Городская поликлиника № 13 (построенная группой компаний «Дискус»), в пяти минутах езды находятся ТЦ «Мега» и Гипермакет «Лента». Квартира под самоотделку, с шикарной планировкой. С проектной декларацией можно ознакомиться в офисах компании. Стоимость без услуг (комиссии) агентства. – Центральное Агентство Недвижимости...», ненадлежащей рекламой.

Время совершения административного правонарушения – май 2014 г.

Место совершения административного правонарушения – г. Новосибирск.

Должностное лицо, рассмотрев материалы дела, а также данные представителем письменные и устные объяснения, приходит к выводу, что оснований для освобождения от ответственности ООО «Центральное агентство недвижимости-10» не имеется.

Согласно материалам дела (в том числе № 179/14), в мае 2014 года ООО «Центральное агентство недвижимости-10» размещало на странице <http://newhomes.ngs.ru/view/14096181> рекламу о продаже однокомнатной квартиры, находящейся в г. Новосибирске по ул.Бронная, д.18/3, с указанием сведений о цене, ипотеке, метраже, сроках сдачи, этажности, местоположении и прочих характеристик. Из совокупности материалов дела следует, что ООО «Центральное агентство недвижимости-10» является рекламодателем (рекламопроизводителем, рекламораспространителем) рекламной информации, размещенной на странице <http://newhomes.ngs.ru/view/14096181> в мае 2014 года.

Как следует из объяснений ООО «Центральное агентство недвижимости -10», директор ООО «Центральное агентство недвижимости -10» не согласовывал рекламу с учредителями в порядке, предусмотренном пунктом 2.1 утвержденной должностной инструкции №1. По мнению представителя, агентство как юридическое лицо приняло все зависящие от него меры по недопущению нарушения.

Представитель просит ограничиться наложением штрафа на должностное лицо, учитывая также сложную экономическую ситуацию в компании.

В то же время согласно части 3 статьи 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.

Представитель ООО «Центральное агентство недвижимости-10» указывает также, что доводы, указанные в поступившем заявлении, не подтвердились, ссылаясь в обоснование на Договор об оказании услуг продавцу № 000941624 от 7 апреля 2014 года.

Указанный договор содержит ссылку на договор № 18/3.353-83 от 24.06.2013 как основание принадлежности Заказчику «...» объекта недвижимости.

Содержание договоров действительно подтверждает цену, предложенную в рекламе, наличие прав и обязанностей ООО «Центральное агентство Недвижимости- 16» по оказанию услуг по поиску покупателя, параметры объекта.

В то же время в договоре № 18/3.353-83 от 24.06.2013 о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения, заключенном между Потребительским жилищно-строительным кооперативом «Просторный квартал 3» и гражданином «...» в пунктах 1.6 и 1.7 указано: Плановое окончание строительства Объекта – III квартал 2015 года. Ввод объекта в эксплуатацию – в течение шести месяцев после окончания строительства, что подтверждается Разрешением на ввод в эксплуатацию.

Однако из текста рекламного объявления, размещенного в мае 2014 года, следует, что дом сдается уже в текущем году.

Таким образом, реклама содержит недостоверную информацию в отношении такой характеристики объекта, как срок его сдачи, чем подтверждается нарушение требований пункта 2 части 3 статьи 5 Закона о рекламе.

Также не соответствуют действительности сведения о возможности ознакомиться с проектной декларацией в офисах компании. На вопрос о причинах указания данной информации в рекламе, представителем даны пояснения, что это произошло по недосмотру должностного лица в процессе внесения информации на сайт.

В материалах дела отсутствует доказательство того, что за содержание текста конкретной рекламной информации, размещаемой в мае 2014 г. на странице <http://newhomes.ngs.ru/view/14096181>, несет ответственность иное лицо (в том числе ООО «Центральное агентство Недвижимости- 16»).

Согласно пояснениям представителя, возможность ипотеки подтверждается информацией на сайте банка ВТБ 24 «Новая ипотечная программа «Свобода выбора».

В то же время обоснование фактической невозможности ипотеки при приобретении рекламируемого объекта (в данном случае речь идет о вступлении в жилищно-строительный кооператив) содержится в решении по делу № 179/14, анализ произведен Комиссией при рассмотрении дела по признакам нарушения законодательства о рекламе и приведен выше.

Кроме того, если при рекламировании объекта с одновременным рекламированием (указанием) финансовой услуги агентством подразумевалась услуга по предоставлению кредита, оказываемая ПАО ВТБ 24, в соответствии с частью 1 статьи 28 Закона о рекламе реклама должна была содержать наименование или имя лица, оказывающего эти услуги (для юридического лица - наименование, для индивидуального предпринимателя - фамилию, имя, отчество). В рассматриваемой рекламе указанное требование не выполнено, что также указывает на её ненадлежащий характер.

Финансовое положение агентства учитывается в данном случае при определении размера штрафа и не является основанием для освобождения от ответственности.

Каких либо исключительных обстоятельств, позволяющих отнести правонарушение

к малозначительным, не установлено.

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 данном случае

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.

Согласно ч.1 ст. 14.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях, нарушение рекламодателем, рекламопроизводителем или рекламораспространителем законодательства о рекламе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2 - 4 настоящей статьи, статьями 14.37, 14.38, 19.31 настоящего Кодекса, влечет наложение административного штрафа на юридических лиц - от ста тысяч до пятисот тысяч рублей.

Учитывая характер правонарушения, наличие смягчающих обстоятельств (нарушение совершено впервые, приняты меры по устранению нарушения), 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 «Центральное Агентство Недвижимости-10» (адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, д. 28, ИНН 5406413569 ОГРН 1075406042293 от 11.10.2007г.) виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

2. Применить к ООО «Центральное Агентство Недвижимости-10» меру ответственности в виде административного штрафа в размере 100 000 (сто тысяч) рублей.

В соответствии с частью 1 статьи 32.2 КоАП штраф должен быть уплачен не позднее 60 дней со дня вступления постановления о наложении штрафа в законную силу либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных статьей 31.5 КоАП.

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

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 по НСО 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.

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 соответствии с пунктом 3 части 1 и частью 3 статьи 30.1 КоАП, а также частью 1 статьи 30.3 КоАП постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 10 дней со дня вручения или получения копии постановления.

Согласно статьи 31.1 КоАП постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу после истечения срока, установленного для обжалования постановления по делу об административном правонарушении, если указанное постановление не было обжаловано или опротестовано.