

Дело № 029/05/28-490/2019

ООО «Любимый город»

**(рекламодатель, рекламопроизводитель,
рекламораспространитель)**

адрес: 163000, г. Архангельск,

ул. Выучейского, д. 98, оф. 7

e-mail: ipoteka@lg29.ru

РЕШЕНИЕ

по делу № 029/05/28-490/2019

Резолютивная часть оглашена «26» ноября 2019 года

Решение в полном объеме изготовлено «06» декабря 2019 года

**«06» декабря 2019 года
Архангельск**

г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее по тексту – Архангельское УФАС России, Управление) по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе в составе:

Председатель - Цакулов Ю.Г.
Комиссии

заместитель руководителя Управления -
начальник отдела антимонопольного
контроля и рекламы Архангельского УФАС
России;

Члены Комиссии:	- Шестакова Н.М.	главный специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Архангельского УФАС России;
	- Ипатова Т.В.	ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Архангельского УФАС России;
	- Биричевский Е.С.	ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Архангельского УФАС России,

рассмотрев дело № 029/05/28-490/2019, возбужденное 12.09.2019 по инициативе Архангельского УФАС России в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Любимый город» (далее – ООО «Любимый город»), по признакам нарушения ч. 7 ст. 5, ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее по тексту – ФЗ «О рекламе»),

В ПРИСУТСТВИИ:

- **Торопниной Надежды Владимировны — представителя ООО «Любимый город» по доверенности от 03.10.2019,**

УСТАНОВИЛА:

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области в ходе осуществления государственного контроля за соблюдением участниками рекламной деятельности законодательства Российской Федерации о рекламе выявлен факт распространения листовок агентства недвижимости «Любимый город» со следующим содержанием: «Только в сентябре! Снижение процентной ставки по ипотеке и первоначальному взносу!* ставка 10,3% ставка 10% строящееся и готовое жилье ПЕРВЫЙ ПЛАТЕЖ ПО ИПОТЕКЕ В ПОДАРОК!* ОФОРМИМ ИПОТЕКУ БЕСПЛАТНО! По одному пакету документов Поможем выбрать банк, подходящую программу кредитования Соберем оформим требуемый пакет документов Поможем получить положительное решение от банка Сопровождаем процесс подписания договора на предоставление ипотеки * Предложение действует 2-30 сентября 2019 г. Предложение действительно для клиентов.... ** Данная процентная ставка предоставляется банком-партнером ООО «Любимый город».... Анна Р. Ипотечный брокер +7 (8182) 41-50-50 ipoteka@lg29.ru.... ».

12.09.2019 в отношении ООО «Любимый город» возбуждено дело № 029/05/28-490/2019 по признакам нарушения ч. 7 ст. 5 и ч. 1 ст. 28 ФЗ «О рекламе».

На определение о возбуждении дела по признакам нарушения законодательства РФ о рекламе от 12.09.2019 по делу № 029/05/28-490/2019 ООО «Любимый город» письмом от 02.10.2019 (вх. № 7180 от 03.10.2019) сообщило.

Рассматриваемые в ходе указанного дела листовки агентства недвижимости ООО «Любимый город» представляют собой рекламу только услуг агентства недвижимости ООО «Любимый город» (далее - Общество), заключающихся в консультационных и посреднических услугах таких как:

- оказание помощи в оформлении заявок о намерении получить ипотечный кредит (в тексте рассматриваемой листовки - «Поможем выбрать банк, подходящую программу кредитования», «Соберем и оформим требуемый пакет документов», «Поможем получить положительное решение от банка» - консультируя по вопросу правильного оформления необходимых для этих целей документов, в том числе заявок, заявлений, по вопросу предоставления необходимых для этих целей сведений, документов);

- оказание помощи в оформлении ипотечного кредита, оказание помощи по сбору и подготовке документов для регистрации права собственности на недвижимое имущество (в тексте рассматриваемой листовки - «Сопровождаем процесс подписания договора на предоставление ипотеки»).

Цель данной рекламы — формирование интереса к агентству недвижимости «Любимый город» и поддержание интереса к его услугам: риелторские услуги, подбор объекта недвижимости, консультационные и посреднические услуги по оказанию помощи в оформлении заявок о намерении получить ипотечный кредит, а также по оказанию помощи в оформлении ипотечного кредита, по оказанию помощи по сбору и подготовке документов для регистрации права собственности недвижимого имущества (далее риелторские услуги), а также стимулирование заказа услуг агентства недвижимости «Любимый город».

Общество не рекламировало финансовые услуги, в том числе такие банковские услуги как ипотека (не являются объектом данной рекламы). Кроме того, Общество не рекламировало с помощью данной листовки и товары, которые могли бы быть приобретены посредством ипотечного кредита.

Из письма ФАС РФ от 08.11.2007 № АК/21149 «О разъяснении применения Закона «О рекламе» следует, что, если из рекламы четко следует, что кредитование покупок или услуг осуществляется не торговой или сервисной организацией, а иными лицами, например банком или банками-партнерами, то на такую рекламу требования ст. 28 Закона о рекламе не распространяются.

В тексте рассматриваемой листовки отмечено, что «Данная процентная ставка предоставляется банком-партнером ООО «Любимый город», поэтому на рассматриваемую рекламу требования ст. 28 ФЗ «О рекламе» не распространяются.

Общество имеет устные партнерские отношения со многими банками в целях предоставления актуальной информации клиентам Общества. ООО «Любимый город» не ограничивает выбор клиента, в том числе в части выбора банка, в который клиент желает подавать заявки о намерении получить ипотечный кредит, такой выбор клиент

делает только самостоятельно. При желании клиента Общество помогает оформить заявку о намерении получить ипотечный кредит в любом банке и/или в нескольких банках по выбору клиента.

Заявленные в рассматриваемом рекламном материале сведения о процентных ставке и размере первоначального взноса указаны на основании данных, взятых из открытых источников (сайтов в сети Интернет), не являются рекламой, а носят справочный характер. Общество не является кредитной финансовой организацией, банковские услуги, в том числе ипотечные, а также иные финансовые услуги не оказывает.

Исходя из вышесказанного, и как подтверждается текстом спорного рекламного объявления, в нем указан перечень риелторских услуг, а потому спорная реклама направлена на привлечение потенциальных клиентов именно к посредническим услугам по покупке, продаже, обмену объектов недвижимости, то есть именно на продвижение риелторских услуг, предоставляемых Обществом, при приобретении которых потребителю не предоставляется ипотека, а только консультирование и оказание помощи в оформлении заявок о намерении получить ипотечный кредит.

При этом, исходя из принципа разумности, обычаев делового оборота, а также презюмирования знания гражданами общих положений законодательства, тот факт, что риелтерская фирма не вправе самостоятельно осуществлять выдачу ипотеки является общеизвестным, из чего очевидно следует, что агентство недвижимости самостоятельно не выдает ипотеку, а лишь оказывает консультационные и посреднические услуги, связанные с подготовкой или сбором необходимой документации для получения и оформления такой ипотеки. Таким образом, отсутствие указания в спорном рекламном объявлении подробной информации, относящейся к ипотеке, не является отсутствием части существенной информации, не влечет ее двоякого понимания и не вводит потребителей рекламы в заблуждение (данная позиция подтверждается и судебной практикой - Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31.03.2015 № Ф07-181 /2015 по делу № А05-7738/2014).

Макет указанной рекламной листовки, в том числе информация, представленная для создания и распространения рассматриваемой рекламы, разрабатывался, утверждался и передавался для изготовления и распространения менеджером по рекламе Общества Витером М. В. без согласования с кем-либо, так как данные обязанности соответствуют его должностной инструкции.

Определением от 15.10.2019 (исх. № 03-05И/5308) рассмотрение дела отложено на 14.11.2019 в связи с необходимостью получения дополнительных доказательств.

ООО «Любимый город» письмом от 30.10.2019 (исх. № 75/19) сообщило, что в данный момент не использует в работе проект договора участия в долевом строительстве, на данный документ такой проект не разрабатывался с учетом актуальных требований законодательства. Каждый конкретный договор составляется с учетом индивидуальных условий конкретной сделки.

К письму ООО «Любимый город» представлены проект договора купли-продажи недвижимости, копия трудового договора с менеджером по рекламе от

03.06.2019, копии счета на оплату ООО «Фаворит РА» и платежного поручения № 268 от 27.09.2019.

Определением от 14.11.2019 (исх. № 03-12Ш/5921) рассмотрение дела отложено на 26.11.2019.

В ответ на определение от 14.11.2019 об отложении рассмотрении дела № 029/05/28-490/2019 ООО «Любимый город» сообщило: перечень услуг, оказываемых ООО «Любимый город» потенциальным клиентам, указан в прилагаемом прейскуранте. Помощь в оформлении ипотеки представляет собой услугу по оказанию помощи в оформлении заявок о намерении получить ипотечный кредит, состоящую из следующих этапов:

- первичная консультация клиента ипотечным брокером по вопросу выбора банка (сообщение клиентам актуальной информации об условиях ипотечного кредитования во всех интересующих клиента банках), консультация клиента ипотечным брокером по вопросу сбора и подготовки пакета документов, необходимых для подачи в выбранный/ые клиентом банк/банки заявки/заявок о намерении получить ипотечный кредит;

- проверка ипотечным брокером правильности и полноты представленного клиентом пакета документов;

- консультирование по вопросу правильности заполнения анкеты/анкет, заявлений и др. документов о намерении получить ипотечный кредит;

- отправка в электронном виде пакета документов, в т.ч. анкет, заявлений в выбранный/ые клиентом банк/банки с помощью электронной связи (через сайты банков, по электронной почте);

- получение ответа от банка о результатах рассмотрения представленного пакета документов (после личного уведомления банком клиента);

- сопровождение процесса подписания договора на предоставление ипотеки (консультация по вопросам какие документы необходимы для одобрения выбранного объекта недвижимости банком, согласование с банком даты, времени и места оформления ипотечного кредита).

Перечисленные услуги по оказанию помощи в оформлении ипотеки предоставляются клиентам ООО «Любимый город» на безвозмездной основе. ООО «Любимый город» направляет в электронном виде заявки о намерении получить ипотечный кредит с прилагаемыми документами в банки следующим образом:

- в ПАО «Сбербанк» через сайт <https://pro.domclick.ru>, доступ с помощью логина и пароля обеспечен ипотечному брокеру ООО «Любимый город» сотрудником ПАО «Сбербанк»;

- в ВТБ (ПАО) через сайт <https://ipoteka-partner.vtb24.ru>, доступ с помощью логина и пароля обеспечен ипотечному брокеру ООО «Любимый город» сотрудником ВТБ (ПАО).

- в остальные банки через соответствующие электронные почты данных банков.

Указанные в спорной листовке сведения о процентной ставке и размере первоначального взноса указаны на основании данных, взятых из открытых источников (сайтов в сети Интернет) - сайт ВТБ <https://www.vtb.ru/personal/ipoteka>, не являются рекламой, а носят справочный характер.

Менеджер по рекламе Витер М.В. направлял на адрес электронной почты ООО «Фаворит РА» разработанный готовый для печати (без согласования содержания и вида с ООО «Фаворит РА») макет спорной листовки в электронном виде (файл).

Рассмотрение дела № 029/05/28-490/2019 состоялось 26.11.2019 в 10 часов 30 минут в присутствии представителя ООО «Любимый город» Торопниной Н.В.

Торопнина Н.В. в заседании Комиссии поддержала ранее приведенную правовую позицию в полном объеме.

Комиссия Архангельского УФАС России всесторонне, полно и объективно изучив и проанализировав представленные материалы в дела № 029/05/28-490/2019 доказательства, установила следующее.

В соответствии с пунктами 1, 2, 3 статьи 3 ФЗ «О рекламе», реклама - 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. Товар - продукт деятельности (в том числе работа, услуга), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

Как указано в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 04.03.1997 № 4-П, реклама рассматривается законодателем как средство продвижения товаров, работ и услуг на общий рынок Российской Федерации.

Согласно Международному кодексу рекламной практики, под потребителем рекламы понимается любое лицо, которому адресована реклама или которого она может достичь, вне зависимости от того, является ли он конечным потребителем, торгующим субъектом или пользователем.

Рассматриваемая информация в виде листовок распространяется в городе Архангельске, адресована неопределенному кругу лиц и направлена на привлечение внимания к объектам рекламирования — ипотечному кредитованию, услугам, предлагаемым агентством недвижимости «Любимый город», формирует и поддерживает интерес к объектам рекламирования и их продвижению на рынке, т. е. отвечает законодательному определению рекламы, приведенному в п. 1 ст. 3 ФЗ «О рекламе».

Реклама является средством продвижения товаров, работ и услуг, а также самого изготовителя или продавца рекламируемого товара на определенном рынке.

Таким образом, признаком любой рекламы является ее способность стимулировать интерес к объекту для продвижения его на рынке, сформировать к нему положительное отношение и закрепить его образ в памяти потребителя.

Следовательно, информация, распространяемая ООО «Любимый город» посредством листовок в городе Архангельске, соответствует понятию, изложенному в ст. 3 ФЗ «О рекламе» и является рекламной, где объектами рекламирования являются: возможность приобретения строящегося и готового жилья, бесплатного оформления ипотеки, а также ипотека по ставке 10,3% с 10-ти %-ым первоначальным взносом.

В соответствии с ч. 1 ст. 28 ФЗ «О рекламе» реклама банковских, страховых и иных финансовых услуг должна содержать наименование или имя лица, оказывающего эти услуги (для юридического лица — наименование, для индивидуального предпринимателя — фамилию, имя, отчество).

Наименование юридического лица - название предприятия, организации, учреждения, содержащее указание на организационно-правовую форму и отражающее характер деятельности. Указывается в учредительных документах.

ООО «Любимый город» рекламирует товары, которые можно приобрести в кредит (ипотеку), без указания на кредитную организацию или банк, которые предоставляют услугу. ООО «Любимый город» не является кредитной организацией, соответственно при сообщении сведений о предоставлении ипотеки без указания на кредитную организацию или банк реклама будет нарушать требования части 1 статьи 28 ФЗ «О рекламе».

Реализация ООО «Любимый город» объектов недвижимости посредством привлечения кредитных ресурсов банка не исключает соответствующего требования об указании в рекламе наименования или имени лица, оказывающего финансовые услуги. Рекламный текст должен содержать сведения, которые бы позволили потребителю отличить финансовые услуги, оказываемые банком, от продажи ООО «Любимый город» (не финансовой организацией) собственных товаров. Указанная информация является существенной, поскольку ее отсутствие может ввести в заблуждение потребителей относительно содержания кредитных отношений и лиц, предоставляющих кредит.

Следовательно, указание правильных реквизитов организации, предоставляющей финансовые услуги, является одной из гарантий соблюдения информационного права потребителей.

В соответствии с «Современным экономическим словарем» Б.А. Райзберга, Л.Ш. Лозовского, Е.Б. Стародубцевой, ипотечный кредит — долгосрочные ссуды, предоставляемые банками под залог недвижимости: земли, производственных и жилых зданий, сооружений. Ипотечный жилищный кредит позволяет заемщику получить в пользование жилье, оплатив относительно небольшую часть стоимости

долга банку и внося процент за предоставленный кредит. Однако при этом собственником жилья остается банк вплоть до полного возврата кредита, в связи с чем оно становится объектом залога. При невозможности возврата ипотечного жилищного кредита заемщик вынужден освободить жилье, но ему возвращается оплаченная часть ипотечного кредита без возврата выплаченных ранее процентов.

Кроме того, в группировку по коду 64.92 ОКВЭД - Предоставление займов и прочих видов кредита, входит деятельность по финансовому обслуживанию (т.е. предоставление денежных средств учреждениями, не вовлеченными в денежное посредничество в случаях, когда предоставление кредита может принимать различные формы, такие как ссуды, ипотека, кредитные карточки и т.д.).

Согласно п. 2 ст. 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — ФЗ «О защите конкуренции») под финансовой услугой понимаются 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 лиц.

Таким образом, согласно ФЗ «О защите конкуренции», под финансовую услугу подпадают конкретные услуги, прямо указанные в данном определении, а также иные услуги, связанные с привлечением, размещением денежных средств, но только в случае, если они оказываются финансовой организацией.

Следовательно, ипотека является финансовой услугой.

Кроме того, в рассматриваемой листовке содержится следующая информация: «...Данная процентная ставка предоставляется банком-партнером ООО «Любимый город»...».

В нарушение ч. 1 ст. 28 ФЗ «О рекламе» в рекламе отсутствует указание на наименование юридического лица, предоставляющего финансовую услугу (ипотека).

С этой точки зрения требование ч. 1 ст. 28 корреспондирует с нормой ч. 7 ст. 5 ФЗ «О рекламе», которая не допускает отсутствие в рекламе части существенной информации о рекламируемом товаре, об условиях его приобретения и использования, если при этом искажается смысл информации и вводятся в заблуждение потребители.

Поскольку в рекламе указывается финансовая услуга — «ипотека», которая направлена на формирование у потребителей желания ею воспользоваться, то существенной является также подробная информация, относящаяся к ипотеке, поэтому отсутствие в рекламе какой-либо существенной части информации об ипотечном кредите приводит к искажению смысла рекламы и способствует введению в заблуждение потребителей, имеющих намерение воспользоваться рекламируемым кредитом.

Указанные нормы права приняты в интересах потребителя, с целью формирования у него правильного (неискаженного и относительно полного) представления о рекламируемом объекте (услуге).

Реклама должна быть добросовестной и достоверной и не должна вводить в

заблуждение потребителей. Информация о лицах, предоставляющих финансовые услуги является существенной.

В соответствии с изложенными выше фактами, рассматриваемая информация, распространяемая в городе Архангельске в виде листовок, нарушает требования части 7 статьи 5 и части 1 статьи 28 ФЗ «О рекламе».

В соответствии с ч. 6 и ч. 8 ст. 38 ФЗ «О рекламе» ответственность за нарушение требований ч. 7 ст. 5 и ч. 1 ст. 28 ФЗ «О рекламе» несут рекламодатель (изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо — п. 5 ст. 3 ФЗ «О рекламе») и рекламопроизводитель (в соответствии с п. 6 ст. 3 ФЗ «О рекламе» - лицо, осуществляющее полностью или частично приведение информации в готовую для распространения в виде рекламы форму), в случае, если будет доказано, что нарушение произошло по его вине.

Рекламораспространитель (лицо, осуществляющее распространение рекламы любым способом, в любой форме и с использованием любых средств — п. 7 ст. 3 ФЗ «О рекламе») в силу ч. 7 ст. 38 ФЗ «О рекламе» несет ответственность за нарушение требований ч. 1 ст. 28 ФЗ «О рекламе».

Рекламодателем, рекламораспространителем и рекламопроизводителем является ООО «Любимый город», что подтверждается письменными пояснениями ООО «Любимый город» от 02.10.2019, 30.10.2019, 21.11.2019, должностной инструкцией и трудовым договором от 03.06.2019 менеджера по рекламе, счетом на оплату ООО «Фаворит РА» № 103 от 05.09.2019, платежным поручением № 268 от 27.09.2019.

Руководствуясь статьями 33, 36 ФЗ «О рекламе», пунктами 37 - 45, 48 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе (утв. постановлением Правительства РФ от 17.08.2006 № 508), Комиссия Архангельского УФАС России,

РЕШИЛА:

1. Признать рекламу «Только в сентябре! Снижение процентной ставки по ипотеке и первоначальному взносу!* ставка 10,3% ставка 10% строящееся и готовое жилье ПЕРВЫЙ ПЛАТЕЖ ПО ИПОТЕКЕ В ПОДАРОК!* ОФОРМИМ ИПОТЕКУ БЕСПЛАТНО! По одному пакету документов Поможем выбрать банк, подходящую программу кредитования Соберем оформим требуемый пакет документов Поможем получить положительное решение от банка Сопровождаем процесс

подписания договора на предоставление ипотеки * Предложение действует 2-30 сентября 2019 г. Предложение действительно для клиентов.... ** Данная процентная ставка предоставляется банком-партнером ООО «Любимый город»... Анна Р. Ипотечный брокер +7 (8182) 41-50-50 ipoteka@lg29.ru...», распространяемую посредством листовок в городе Архангельске, ненадлежащей, поскольку нарушены требования части 7 статьи 5 и части 1 статьи 28 ФЗ «О рекламе».

2. Признать ООО «Любимый город» нарушившим требования ч. 7 ст. 5 и ч. 1 ст. 28 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе».

3. Выдать ООО «Любимый город» предписание о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе.

4. Передать материалы настоящего дела уполномоченному должностному лицу Архангельского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном ч. 1 ст. 14.3 КоАП РФ.

В соответствии с частями 1, 2 ст. 37 ФЗ «О рекламе» решение, предписание антимонопольного органа может быть оспорено в суде или арбитражном суде в течение трех месяцев со дня вынесения решения.

Подача заявления о признании недействительным решения антимонопольного органа не приостанавливает исполнение решения, предписания, если судом или арбитражным судом не будет вынесено определение о приостановлении исполнения решения, предписания. Постановление антимонопольного органа о применении мер административной ответственности за нарушение законодательства Российской Федерации о рекламе может быть обжаловано, оспорено в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

**Председатель
Комиссии:**

Ю.Г. Цакулов

Н.М. Шестакова

Члены Комиссии:

Т.В. Ипатова

Е.С. Биричевский