

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена «02» февраля 2015 г.

Решение в полном объеме изготовлено «06» февраля 2015 г.

г.

Новосибирск

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

председатель Комиссии: Т.В. Лопаткина – заместитель руководителя управления – начальник отдела рекламы,

члены Комиссии: И.В. Волохина – главный специалист-эксперт отдела рекламы,

Е.А. Скоп – ведущий специалист-эксперт отдела рекламы,

Д.А. Былина – специалист-эксперт отдела рекламы,

рассмотрев дело № 181/14, возбужденное в отношении ООО Агентство Недвижимости «Большой Город» (далее - ООО АН «Большой Город», адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Октябрьская, д. 42, ИНН 5406773635, ОГРН № 1145476021525 от 21.02.2014 г.) по факту размещения в мае 2014 г. на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/13750841> информации следующего содержания:

«Вариант № 13750841 _ Продам 1-комнатную квартиру _ Новосибирск, Кировский район, ул. Бронная, д. 22 _ 1 500 тыс. руб._ 38442 руб.м2 чистая продажа, ипотека_ Площадь 39,02м2, Жилая – 28м2, Детали _ Застройщик – ООО Дискус плюс _ Дом сдается в III -2015 _ Этаж – 3 _ Этажность – 10 _ Материал дома – панельный _ Тип квартиры – студия _ Планировка – свободная _ Санузел – совмещенный _ Балкон – 1 балкон _ Телефон – нет _ Оформление отношений – участие в ЖСК _ Комментарий_ Новый быстро растущий микрорайон, квартиры по самой низкой цене в городе. Большая просторная студия с балконом. Цена без услуг. С проектной декларацией по рекламируемому объекту можно ознакомиться на сайте агентства... или в любом отделе продаж. Индивидуальные и групповые экскурсии по новостройкам _ Контакты _ «...» АН Большой город...», с признаками нарушения:

- п. 2 ч.3 ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» (далее - Закон 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;

- п.3 ч.3 ст. 5 Закона о рекламе: недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения об ассортименте и о комплектации товаров, а также о возможности их приобретения в определенном месте или в течение определенного срока;

- п. 4 ч.3 ст. 5 Закона о рекламе: недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о стоимости или цене

товара, порядке его оплаты, размере скидок, тарифов и других условиях приобретения товара;

- п. 7 ст. 28 Закона о рекламе: реклама, связанная с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, должна содержать сведения о месте и способах получения проектной декларации, предусмотренной федеральным законом,

в присутствии:

заявителя «...» – физическое лицо не явилось, уведомлено надлежащим образом;

представителя лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе – ООО АН «Большой город» - «...»,

УСТАНОВИЛА:

16 мая 2014 г. в адрес Новосибирского УФАС России поступило заявление физического лица (вх. № 5147), по факту распространения на сайте 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 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.

Согласно Протоколу осмотра Интренет-сайта от 29.05.2014 г., на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/13750841> размещалась информация следующего содержания:

«Вариант № 13750841 _ Продам 1-комнатную квартиру _ Новосибирск, Кировский район, ул. Бронная, д. 22 _ 1 500 тыс. руб._ 38442 руб.м2 чистая продажа, ипотека_ Площадь 39,02м2, Жилая – 28м2, Детали _ Застройщик – ООО Дискус плюс _ Дом сдается в III -2015 _ Этаж – 3 _ Этажность – 10 _ Материал дома – панельный _ Тип квартиры – студия _ Планировка – свободная _ Санузел – совмещенный _ Балкон – 1 балкон _ Телефон – нет _ Оформление отношений – участие в ЖСК _ Комментарий_ Новый быстро растущий микрорайон, квартиры по самой низкой цене в городе. Большая просторная студия с балконом. Цена без услуг. С проектной декларацией

Новосибирск, Кировский район, ул. Бронная, д. 22 (стр.)) (Далее - Объект), по цене 1 300 000 (Один миллион триста тысяч) рублей, в том числе и путем размещения рекламы на вышеуказанный объект на Интернет-сайте «НГС. Недвижимость». Данный Объект предлагался всем потенциальным Приобретателям и имелся в наличии по цене, указанной в рекламе до 13.06.2014 г.

С «13» июня 2014 г. по просьбе Правообладателя цена Объекта была увеличена и составляла 1 500 000 (Один миллион пятьсот тысяч) рублей, после чего в рекламу было внесено изменение в отношении цены Объекта.

По мнению Общества, заявитель, обзванивая все подходящие варианты, выставленные на сайте www.ngs.ru в разделе «Новостройки» различными агентствами недвижимости, мог допустить ошибку в отношении наименования агентства недвижимости, представитель которого сообщил ему об отсутствии в продаже рекламируемого объекта и предложил аналогичный объект по более высокой цене, поскольку на 13.05.14 года и до 13.06.2014 года вышеуказанный Объект имелся в наличии, и предлагался к продаже представителем ООО Агентство Недвижимости «Большой Город» именно по цене 1 300 000 (Один миллион триста тысяч) рублей.

Таким образом, ООО Агентство Недвижимости «Большой Город» разместило на сайте «НГС» информацию о вышеуказанном объекте, которая соответствовала действительности в отношении характеристик товара и его цене, а также возможности приобретения Объекта по заявленной цене и характеристикам.

Так же Общество указывает, что не нарушало требований п.7 ст.28 Закона о рекламе, которые закрепляют обязанность рекламодателя размещать ссылку на проектную декларацию в случае, привлечения денежных средств физических лиц в порядке долевого строительства. При этом, данный закон не закрепляет обязанность рекламодателя публиковать в рекламе ссылку на проектную декларацию, если денежные средства физических лиц привлекаются на строительство многоквартирных жилых домов, путём привлечения граждан в Жилищно-строительные кооперативы. Данный закон обязывает публиковать ссылку на проектную декларацию только, если денежные средства физических лиц привлекаются через заключение с последними, договора долевого участия. Кроме того, обязанность публиковать проектную декларацию содержит ФЗ-214 «Об участии в долевом строительстве», который регулирует только деятельность застройщиков, заключающих договоры долевого участия (п.3 ст.1 ФЗ-214 «О долевом участии в строительстве»), и не регулирует деятельность Жилищно-Строительных кооперативов. В свою очередь, деятельность Жилищно-Строительных кооперативов регулируется ЖК РФ и ГК РФ, которые не содержат не только обязанности размещать проектные декларации, но даже не упоминают в своих нормах такое понятие как «проектная декларация».

На сайте группы компаний «Дискус», www.diskusplus.com, осуществляющей продажу квартир в строящихся домах микрорайона Южно-Чемского, размещена следующая информация: «ГК ДИСКУС продает квартиры через создание потребительских жилищностроительных кооперативов (далее - ПЖСК), создание которых регулируется ст. 116 Гражданского кодекса РФ «Потребительский кооператив», а также пятым разделом Жилищного кодекса РФ «Жилищные и жилищно-строительные кооперативы». Согласно п.1 ст. 110 Жилищного кодекса РФ «Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное

объединение граждан и юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом» (вх. № 10706 от 01.10.2014 г.).

Согласно ответу Министерства строительства Новосибирской области (вх. № 11926 от 06.11.2014 г.), строительство рассматриваемого объекта недвижимости осуществляет застройщик – ООО «Дискус-строй».

В соответствии с документами представленными ООО Агентство Недвижимости «Большой Город» 02.02.2015 г. (вх. № 845), строительство рассматриваемого объекта недвижимости осуществляется на основании Разрешения на строительство № Ru 54303000 – 431 от 26.12.2013 г. Договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства № 5 тко от 07.05.2008 г., Дополнительного соглашения № 3 от 20.02.2013 г.

В своих пояснениях (вх. № 12143 от 10.11.2014 г.), Общество указало, что на сайте «diskusplus.ru» в разделе «документы по объектам» размещены документы ПЖСК "Просторный квартал 3".

При этом, ООО Агентство Недвижимости «Большой Город» признаёт, что в вышеуказанном рекламном объявлении была частично допущена недостоверная информация, а именно:

- неверно указан застройщик Объекта - ООО «Дискус плюс»;
- есть ссылка на наличие проектной декларации на данный строящийся жилой дом.

ООО Агентство Недвижимости «Большой Город» признаёт, что данная информация не соответствовала действительности и была опубликована из-за ненадлежащего выполнения сотрудником Агентства, руководителем юридического отдела «...», своих должностных обязанностей. В соответствии с п.п. 10, 11, 12 Должностной инструкции, указанный сотрудник обязан проверять рекламные объявления на соответствие действующему законодательству и достоверности сведений об объекте, указывать информацию о том, что денежные средства физических лиц привлекаются посредством ЖСК, ЖК или ЖНК. Также сотрудник Агентства, «...», при обнаружении нарушений в рекламных объявлениях должна была осуществить их правку перед публикацией в средствах массовой информации или сети интернет. Однако, сотрудник Агентства, руководитель юридического отдела «...», свои должностные обязанности не выполнила и допустила размещение объявления, содержащего сведения не соответствующие действительности.

Таким образом, рассматриваемая рекламная информация содержит недостоверные сведения о застройщике рассматриваемого объекта недвижимости, о наличии у рекламируемого объекта недвижимости проектной декларации, а также о возможности ознакомления с ней на сайте агентства и в отделах продаж.

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, 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" (далее - Закон об участии в долевом строительстве). При этом согласно указанной [норме](#) к залогу 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 № 22/1.433-63 о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения от 18.07.2013 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, 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.

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 рекламодателем указанной рекламы является ООО Агентство Недвижимости «Большой Город».

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителя ООО Агентство Недвижимости «Большой Город», Комиссия, руководствуясь пунктом 1 части 2 статьи 33, частью 1 статьи 36 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «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 Общество с ограниченной ответственностью Агентство Недвижимости

«Большой Город» (адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Октябрьская, д. 42, ИНН 5406413569) нарушившим требования:

- п. 2 ч.3 ст. 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,

а информацию, размещенную в мае 2014 г. на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/13750841>, следующего содержания:

«Вариант № 13750841 _ Продам 1-комнатную квартиру _ Новосибирск, Кировский район, ул. Бронная, д. 22 _ 1 500 тыс. руб._ 38442 руб.м2 чистая продажа, ипотека_ Площадь 39,02м2, Жилая – 28м2, Детали _ Застройщик – ООО Дискус плюс _ Дом сдается в III -2015 _ Этаж – 3 _ Этажность – 10 _ Материал дома – панельный _ Тип квартиры – студия _ Планировка – свободная _ Санузел – совмещенный _ Балкон – 1 балкон _ Телефон – нет _ Оформление отношений – участие в ЖСК _ Комментарий_ Новый быстро растущий микрорайон, квартиры по самой низкой цене в городе. Большая просторная студия с балконом. Цена без услуг. С проектной декларацией по рекламируемому объекту можно ознакомиться на сайте агентства... или в любом отделе продаж. Индивидуальные и групповые экскурсии по новостройкам _ Контакты _ «...»_ АН Большой город...», ненадлежащей рекламой,

2. Выдать ООО АН «Большой город» предписание об устранении нарушения законодательства РФ о рекламе.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Новосибирского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 14.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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

Председатель Комиссии
Лопаткина

_____ Т.В.

Члены Комиссии

_____ Ю.В. Волохина

_____ Е.А. Скоп

_____ Д.А. Былина

ПРЕДПИСАНИЕ

О ПРЕКРАЩЕНИИ НАРУШЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ О РЕКЛАМЕ

«06» февраля 2015 г.

г.

Новосибирск

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

председатель Комиссии: Т.В. Лопаткина – заместитель руководителя управления – начальник отдела рекламы,

члены Комиссии: И.В. Волохина – главный специалист-эксперт отдела рекламы,

Е.А. Скоп – ведущий специалист-эксперт отдела рекламы,

Д.А. Былина – специалист-эксперт отдела рекламы,

на основании своего решения от 06 февраля 2015 г. по делу № 181/14 о признании информации, размещенной в мае 2014 г. на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/13750841>, ненадлежащей рекламой,

в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 33, частями 1,3 статьи 36 Федерального закона от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон о рекламе), пунктами 44, 45 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. Обществу с ограниченной ответственностью Агентство Недвижимости «Большой Город» (далее - ООО АН «Большой Город», адрес: 630007, г. Новосибирск, ул. Октябрьская, д. 42, ИНН 5406773635, ОГРН № 1145476021525 от 21.02.2014 г.) в пятидневный срок со дня получения настоящего предписания прекратить нарушение законодательства Российской Федерации о рекламе. Для этого прекратить распространение рекламы с нарушением требований 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 том числе рекламы, следующего содержания:

«Вариант № 13750841 _ Продам 1-комнатную квартиру _ Новосибирск, Кировский район, ул. Бронная, д. 22 _ 1 500 тыс. руб._ 38442 руб.м2 чистая продажа, ипотека_ Площадь 39,02м2, Жилая – 28м2, Детали _ Застройщик – ООО Дискус плюс _ Дом сдается в III -2015 _ Этаж – 3 _ Этажность – 10 _ Материал дома – панельный _ Тип квартиры – студия _ Планировка – свободная _ Санузел – совмещенный _ Балкон – 1 балкон _ Телефон – нет _ Оформление отношений – участие в ЖСК _ Комментарий_ Новый быстро растущий микрорайон, квартиры по самой низкой цене в городе. Большая просторная студия с балконом. Цена без услуг. С проектной декларацией

по рекламируемому объекту можно ознакомиться на сайте агентства... или в любом отделе продаж. Индивидуальные и групповые экскурсии по новостройкам _ Контакты _ «...»_ АН Большой город...».

2. ООО АН «Большой Город» представить в Новосибирское УФАС России письменные доказательства исполнения пункта 1 настоящего предписания, в срок до «02» марта 2015 г.

В случае невыполнения в установленный срок предписания о прекращении нарушения законодательства о рекламе Новосибирское УФАС России вправе в соответствии с частью 2.4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях наложить на должностных лиц штраф в размере от двенадцати тысяч до двадцати тысяч рублей, на юридических лиц - от трехсот тысяч до пятисот тысяч рублей.

Предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьёй 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председатель Комиссии
Лопаткина

_____ Т.В.

Члены Комиссии

_____ Ю.В. Волохина

_____ Е.А. Скоп

_____ Д.А. Былина