

ПОСТАНОВЛЕНИЕ №06-87/16

о назначении административного наказания

«27» июля 2016 г.

г. Новосибирск

Заместитель руководителя управления - начальник отдела рекламы Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области И.В. Волохина, рассмотрев протокол № 06-87/16 от «05» июля 2016 г. об административном правонарушении и материалы административного дела, возбужденного в отношении Общества с ограниченной ответственностью «ДОКТОР КЛЮЧ проспект» (ОГРН 1095406043996, ИНН 5406557377, юридический адрес: Красный пр-т, д.43, г. Новосибирск, 630091), 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 «ДОКТОР КЛЮЧ проспект» «...». (Доверенность № 2 от 04.07.2016 г.),

УСТАНОВИЛ:

В адрес Новосибирского УФАС России поступило заявление физического лица (вх. № 404э от 01.02.2016 г.), по факту распространения на сайте www.ngs.ru информации, с признаками нарушения Закона о рекламе.

Как указывает заявитель, на сайте www.ngs.ru в разделе «Новостройки» размещалась информация об объекте недвижимости, расположенном по адресу: пр-те Дзержинского, д. 32а в г. Новосибирске.

Предлагаемый к продаже объект недвижимости не является готовым, следовательно, покупателю предлагается стать участником долевого строительства и приобрести рекламируемый объект недвижимости по договору долевого участия. При этом в рассматриваемой рекламе, в силу ст. 28 Закона о рекламе, не указаны сведения о месте и способах получения проектной декларации.

Новосибирским УФАС России по данному факту возбуждено данное дело, в результате рассмотрения которого установлено следующее.

Согласно Протоколу осмотра Интренет-сайтов от 04.02.2016 г. на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/51394423> размещалась следующая информация:

«Вариант №51394423 _ Продам 1-комнатную квартиру _ Новосибирск, Дзержинский район, ул. Дзержинского пр., д. 32 а_ 1 350 000. руб._ 50 242 м2_ Рассчитать ипотеку/ Площадь 26,87 м2, Жилая – 16,57м2, Детали _ Дом на Дзержинского пр., д. 32 а _ Дом сдается в I -2016 _ Этаж – 16 _ Этажность – 19 _ Материал дома – кирпичный _ Тип квартиры – типовая _ Планировка – комнаты изолированные _ Санузел – совмещенный _ Телефон – нет _ Комментарий _ Предлагается к продаже квартира-студия в кирпичном доме. Дом сдается в 1 кв. 2016 г. Квартира расположена на 16 этаже, 19 этажного жилого дома. В непосредственной близости расположен Парк культуры и отдыха им. Дзержинского, дом культуры и творчества им. В.П. Чкалова, детские сады, школы. Есть две детские клиники, в двух остановках от дома прекрасная школа, есть также гимназия и лицей. В четырех остановках

расположен ПКиО Березовая роща, так же станция метро. Рядом есть промышленный и овощной рынок. Множество магазинов и супермаркетов. Дом расположен в районе развитой инфраструктуры, в равных сторонах от дома три остановки общественного транспорта, автомобильная заправка. До центра на автомобиле 5-10 минут. Также в 10 минутах езды расположен ТРЦ Аура, ТРЦ Сибирский Молл. Даже отдел полиции в 200 метрах от дома. Есть возможность приобрести квартиру в ипотеку. Прекрасный вариант для молодой семьи! Специалист компании ответит на все ваши вопросы по данному объекту, организуем для вас просмотр, и при необходимости поможет с ипотекой, по приятной для вас ставке в надежном банке города. Звоните! В стоимость услуг Компании по данному объекту входит: - гарантия безопасности владения приобретаемой недвижимостью, - получение положительного кредитного решения, - если вам понравился данный вариант, мы возьмем ответственность за сроки продажи вашей квартиры по максимально возможной цене. Данный объект - территория юридической безопасности компании Доктор ключ. Дария Леонидовна/Доктор ключ проспект ...».

По смыслу ст. 3 Закона 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.

Объектом рекламирования может быть 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.

Указанная выше информация по своему содержанию, способу распространения адресована неопределенному кругу лиц, направлена на привлечение внимания, формирование и поддержание интереса к объектам рекламирования, что способствует продвижению его на рынке, то есть в полной мере обладает всеми признаками рекламы.

При этом, объектом рекламирования выступает объект недвижимости незавершенного строительства на пр-те Дзержинского, д. 32а в г. Новосибирске.

На сайте застройщика строящегося объекта на пр-те Дзержинского, д. 32а в г. Новосибирске размещена проектная декларация указанного жилого дома, (<http://d32.211net.ru/>).

В соответствии с данной проектной декларацией (в редакции от 30 ноября 2015 г.), срок окончания строительства дома N 32а - 1 квартал 2016 года. Сведения о вводе объекта в эксплуатацию на указанном сайте отсутствуют.

В силу части 2 статьи 19 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в

том случае, если привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется с помощью производства, размещения и распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных средств, проектная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет).

Согласно [п. 2 ст. 1](#) Федерального закона от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее - привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном [порядке](#) разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;
- 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

В силу [части 7 статьи 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.

Таким образом, рекламодатель обязан в рекламе, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства, указывать адрес интернет-сайта или номера телефона, и сопровождать такое указание информацией о том, что, воспользовавшись приведенным адресом или номером телефона, потребитель рекламы может непосредственно ознакомиться с проектной декларацией.

В рассматриваемой рекламе отсутствует такая обязательная информация, что является нарушением ч. 7 ст. 28 Закона о рекламе.

Кроме того, в соответствии с ч.7 ст.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.

В данном случае в рекламе указывается: «ипотека», что подразумевает либо

возможность приобретения данного объекта недвижимости с помощью ипотеки (как вида кредитного договора, заключаемого с кредитной организацией), либо, что объект рекламирования может быть залогом недвижимости в соответствующих правоотношениях (не является предметом спора в судебных органах, не произведены улучшения, требующие соответствующего узаконивания (перепланировка, изменение квадратуры помещения, иное)).

Согласно Федеральному закону от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке), 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.

Пунктом 3 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что 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 Закона об ипотеке также предусмотрена возможность возникновения ипотеки в силу закона.

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 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.

В рассматриваемой рекламе отсутствуют существенные условия для потребителя, касающиеся услуги по «ипотеке». В связи с чем потребитель мог быть введен в заблуждение относительно возможности приобретения рекламируемого объекта недвижимости с помощью «ипотеки».

На рассмотрении дела представитель Общества указал, что данный объект недвижимости может являться предметом залога в соответствующих правоотношениях, а банки-партнеры с которыми сотрудничает Общество, могут предоставить денежные средства по кредитному договору на приобретение рекламируемого объекта недвижимости по сниженной процентной ставке.

Данные обстоятельства не конкретизировались в рассматриваемой рекламе, что свидетельствует о нарушении ч. 7 ст. 5 Закона о рекламе.

Ч. 1 ст. 28 Закона о рекламе, реклама банковских, страховых и иных финансовых услуг и финансовой деятельности должна содержать наименование или имя лица, оказывающего эти услуги или осуществляющего данную деятельность (для юридического лица - наименование, для индивидуального предпринимателя - фамилию, имя и (если имеется) отчество).

В рассматриваемой рекламе отсутствует наименование лица, предоставляющего ипотеку (лица, выступающего стороной по кредитному договору), что указывает на наличие нарушений ч. 1 ст. 28 Закона «О рекламе».

Ответственность за нарушение требований ч.7 ст.5, ч. 1, ч.7 ст. 28 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, так и рекламодатель, т.е. лицо, осуществляющее распространение рекламы любым способом, в любой форме и с использованием любых средств.

В соответствии с документами, представленными ООО «НГС» (вх. № 1633 от 25.02.2016 г.), рассматриваемое объявление о продаже 1-комнатной квартиры было добавлено Лицензиатом ООО «ДОКТОР КЛЮЧ проспект», акцептовавшим два раза Публичный лицензионный договор-оферту о предоставлении прав на программы для ЭВМ и базы данных, оплатив лицензионное вознаграждение по Счету № 2420 от 26.01.2016 г. в первый раз, по Счету № 3298 от 02.02.2016 г. - во второй.

Какие-либо макеты, согласование содержания записей в каталоге отсутствуют, поскольку записи вводятся и свободно редактируются лицензиатами самостоятельно в любое время из личного кабинета, предоставленного для пользования правами ограниченной лицензии.

По указанным лицензионным договорам какие-либо акты отсутствуют, поскольку правовая природа лицензионных договоров не предполагает оказания услуг, выполнения работ. По просьбе лицензиата лицензиар может лишь формировать детализацию предоставленных прав в соответствии со сроками, указанными в договоре.

В данном случае, с учетом изложенного рекламодателем и рекламодателем указанной рекламы является ООО «ДОКТОР КЛЮЧ проспект».

Решением Комиссии Новосибирского УФАС России по делу № 37/16 ООО «ДОКТОР КЛЮЧ проспект» признано нарушившим требования:

- ч.7 ст.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;

- ч. 1 ст. 28 Закона о рекламе: реклама банковских, страховых и иных финансовых услуг и финансовой деятельности должна содержать наименование или имя лица, оказывающего эти услуги или осуществляющего данную деятельность (для юридического лица - наименование, для индивидуального предпринимателя -

фамилию, имя и (если имеется) отчество);

- ч. 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.

В соответствии с ч. 4 ст.38 Федерального закона «О рекламе», нарушение рекламоделателями, рекламопроизводителями, рекламодателями законодательства Российской Федерации о рекламе влечет за собой ответственность в соответствии с [ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ](#) Российской Федерации об административных правонарушениях.

Время совершения административного правонарушения – февраль 2016 г.

Место совершения административного правонарушения – г. Новосибирск.

В силу ч. 1 ст. 14.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях, нарушение рекламоделателем, рекламопроизводителем или рекламодателем [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.

Из материалов дела, следует, что у ООО «ДОКТОР КЛЮЧ проспект» имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Согласно 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.

Срок давности привлечения общества с ограниченной ответственностью ООО «ДОКТОР КЛЮЧ проспект» к административной ответственности на момент вынесения настоящего постановления не истек.

Согласно п.3. ст. 3.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях, в случаях, если назначение административного наказания в виде предупреждения не предусмотрено соответствующей статьей раздела II настоящего Кодекса или закона субъекта Российской Федерации об административных правонарушениях, административное наказание в виде административного штрафа может быть заменено являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства лицу, осуществляющему предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, или юридическому лицу, а также их работникам на предупреждение в соответствии со статьей 4.1.1 настоящего Кодекса.

На основании п.1 ст.4.1.1. Кодекса РФ об административных правонарушениях, являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства лицам,

осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридическим лицам, а также их работникам за впервые совершенное административное правонарушение, выявленное в ходе осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля, в случаях, если назначение административного наказания в виде предупреждения не предусмотрено соответствующей статьей [раздела II](#) настоящего Кодекса или закона субъекта Российской Федерации об административных правонарушениях, административное наказание в виде административного штрафа подлежит замене на предупреждение при наличии обстоятельств, предусмотренных [частью 2 статьи 3.4](#) настоящего Кодекса, за исключением случаев, предусмотренных [частью 2](#) настоящей статьи.

Согласно п.2. ст. 3.4 Кодекса РФ об административных правонарушениях, предупреждение устанавливается за впервые совершенные административные правонарушения при отсутствии причинения вреда или возникновения угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, объектам животного и растительного мира, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также при отсутствии имущественного ущерба.

Новосибирским УФАС России не установлено наличие повторного совершения однородного административного правонарушения, то есть совершение административного правонарушения в период, когда лицо считается подвергнутым административному наказанию в соответствии со статьей 4.6 Кодекса РФ об административных правонарушениях за совершение однородного административного правонарушения.

На рассмотрении административного дела представитель Общества согласилась с вменяемым правонарушением, однако указала, что оно является малозначительным, поскольку размещалось в сети Интернет короткий срок и не нанесло вреда не чьим общественным интересам.

Должностное лицо не принимает довод представителя Общества относительно малозначительно рассматриваемого правонарушения в связи со следующим.

В силу ст. 2.9 Кодекса РФ об административных правонарушениях, при малозначительности совершенного административного правонарушения судья, орган, должностное лицо, уполномоченные решить дело об административном правонарушении, могут освободить лицо, совершившее административное правонарушение, от административной ответственности и ограничиться устным замечанием, так как данное правонарушение не повлекло за собой ущерб для граждан и общества, были приняты меры по устранению правонарушения.

Должностное лицо при рассмотрении дела отмечает, что квалификация правонарушения как малозначительного может иметь место только в исключительных случаях и производится с учетом положений пункта 18 Постановления Пленума ВАС РФ от 2 июня 2004 г. N 10 применительно к обстоятельствам конкретного совершенного лицом деяния.

В данном случае каких-либо исключительных обстоятельств не установлено.

Представителем ООО «ДОКТОР КЛЮЧ проспект» представлены документы, подтверждающие принадлежность Общества к субъектам малого предпринимательства, а именно, Бухгалтерскую отчетность за 2015г. и Сведения о среднесписочной численности работников за предшествующий календарный год от за 2015 г.

Согласно п.3.5. ст. 4.1. Кодекса РФ об административных правонарушениях, административное наказание в виде предупреждения назначается в случаях, если оно предусмотрено соответствующей статьей [раздела II](#) настоящего Кодекса или закона субъекта Российской Федерации об административных правонарушениях, за впервые совершенные административные правонарушения при отсутствии причинения вреда или угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, объектам животного и растительного мира, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также при

ОТСУТСТВИИ ИМУЩЕСТВЕННОГО УЩЕРБА.

Предупреждение устанавливается за впервые совершенные административные правонарушения при отсутствии причинения вреда или возникновения угрозы причинения вреда жизни и здоровью людей, объектам животного и растительного мира, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также при отсутствии имущественного ущерба. При повторном совершении однородного административного правонарушения в течение года с момента вынесения административного наказания в виде предупреждения данное правонарушение будет являться обстоятельством, отягчающим ответственность за административное правонарушение (п. 2 ч. 1 ст. 4.3 Кодекса).

В силу ч. 1 ст. 1.7 Кодекса РФ об административных правонарушениях, лицо, совершившее административное правонарушение, подлежит ответственности на основании закона, действовавшего во время совершения административного правонарушения.

П. 2 ст. 1.7 Кодекса РФ об административных правонарушениях, установлено, что закон, смягчающий или отменяющий административную ответственность за административное правонарушение либо иным образом улучшающий положение лица, совершившего административное правонарушение, имеет обратную силу, то есть распространяется и на лицо, которое совершило административное правонарушение до вступления такого закона в силу и в отношении которого постановление о назначении административного наказания не исполнено. Закон, устанавливающий или отягчающий административную ответственность за административное правонарушение либо иным образом ухудшающий положение лица, обратной силы не имеет.

Учитывая характер правонарушения, материальное положение, наличие смягчающих обстоятельств (оказание содействия в установлении обстоятельств, подлежащих установлению по делу об административном правонарушении), при отсутствии отягчающих обстоятельств, установленных ст.4.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях, руководствуясь ст.14.3, 23.48 Кодекса РФ об административных правонарушениях

ПОСТАНОВИЛ:

1. Признать Общество с ограниченной ответственностью «ДОКТОР КЛЮЧ проспект» (ОГРН 1095406043996, ИНН 5406557377, юридический адрес: Красный пр-т, д.43, г. Новосибирск, 630091) виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 14.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

2. Применить к ООО «ДОКТОР КЛЮЧ проспект» меру ответственности в виде предупреждения.

Постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в соответствии со статьями 30.1 – 30.3 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в течение десяти суток со дня

вручения или получения копии постановления.

В соответствии со ст. 29.11 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, резолютивная часть Постановления объявлена немедленно.