

## РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена «10» февраля 2015 г.

Решение в полном объеме изготовлено «17» февраля 2015 г.

г.

Новосибирск

Комиссия Новосибирского УФАС России по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе «...», рассмотрев дело № 180/14, возбужденное в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Центр жилищных программ» (адрес: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 74, оф. 200 ИНН 5406533190) по факту размещения в мае 2014 г. на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/13410125> размещалась следующая информация:

«Вариант № 13410125 \_ Продам 1-комнатную квартиру \_ Новосибирск, Кировский район, ул. Бронная, д. «...» \_ 1 350 тыс. руб.\_ чистая продажа, ипотека\_ Площадь 42м2, Жилая – 18м2, Кухня – 11 м2\_ Детали \_ Дом сдается в II -2015 \_ Этаж – 9 \_ Этажность – 10 \_ Материал дома – панельный \_ Тип квартиры – улучшенной планировки \_ Планировка – комнаты изолированные \_ Санузел – совмещенный \_ Балкон – 1 лоджия \_ Телефон – есть возможность установить \_ Оформление отношений – договор долевого участия \_ Комментарий \_ При покупке квартиры – натяжной потолок на кухне в подарок! Покупая данную квартиру, вы помогаете детям из реабилитационного центра «Надежда» \_ Городской жилищный центр «ЦИП», 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;

- 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;

- 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 «Центр жилищных программ» «...»,

#### УСТАНОВИЛА:

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.

Согласно Протоколу осмотра Интренет-сайта от 29.05.2014 г., на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/13410125> размещалась следующая информация:

«Вариант № 13410125 \_ Продам 1-комнатную квартиру \_ Новосибирск, Кировский район, ул. Бронная, д. «...» \_ 1 350 тыс. руб.\_ чистая продажа, ипотека\_ Площадь 42м2, Жилая – 18м2, Кухня – 11 м2\_ Детали \_ Дом сдается в II -2015 \_ Этаж – 9 \_ Этажность – 10 \_ Материал дома – панельный \_ Тип квартиры – улучшенной планировки \_ Планировка – комнаты изолированные \_ Санузел – совмещенный \_ Балкон – 1 лоджия \_ Телефон – есть возможность установить \_ Оформление отношений – договор долевого участия \_ Комментарий \_ При покупке квартиры – натяжной потолок на кухне в подарок! Покупая данную квартиру, вы помогаете детям из реабилитационного центра Городской жилищный центр «ЦИП»...».

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://www.ngs.ru/newhomes>)

"http://newhomes.ngs.ru/"://HYPERLINK "http://newhomes.ngs.ru/"newhomesHYPERLINK  
"http://newhomes.ngs.ru/" .HYPERLINK "http://newhomes.ngs.ru/"ngsHYPERLINK  
"http://newhomes.ngs.ru/" .HYPERLINK "http://newhomes.ngs.ru/"ruHYPERLINK  
"http://newhomes.ngs.ru/"/) и др.

Объявление №13410125 (<http://newhom.es.ngs.ru/view/13410125>) внесено ООО Агентство «Центр жилищных программ» в электронный каталог раздела НГС.НЕДВИЖИМОСТЬ 03.04.2014, удалено в архив 28.05.2014.

В связи с тем, что объявление удалено в архив, контактная информация скрыта. Контактная информация, которая содержалась в объявлении: «...», [officel@HYPERLINK](mailto:officel@gjacip.ru) "mailto:officel@gjacip.ru"@HYPERLINK "mailto:officel@gjacip.ru"gjacipHYPERLINK "mailto:officel@gjacip.ru".HYPERLINK "mailto:officel@gjacip.ru"ru, ГЖА "ЦИП"».

ООО Агентство «Центр жилищных программ» и ООО «НГС» заключили 17.12.13 г. Лицензионный договор о предоставлении прав на программы для ЭВМ и базы данных №29484 (далее - Договор), Приложение №29 от 25.04.14 для внесения и редактирования записей в электронный каталог с 01.05.14 по 05.05.14, Приложение №30 от 05.05.14 для внесения и редактирования записей в электронный каталог с 06.05.14 по 10.05.14, Приложение №31 от 05.05.2014 г. для внесения и редактирования записей в электронный каталог с 11.05.14 по 15.05.14, Приложение №32 от 05.05.14 для внесения и редактирования записей в электронный каталог с 16.05.14 г. по 20.05.14, Приложение №33 от 08.05.14 для внесения и редактирования записей в электронный каталог с 21.05.14 по 25.05.14, Приложение №34 от 08.05.14 для внесения и редактирования записей в электронный каталог с 26.05.14 по 31.05.14.

В адрес ООО Агентство «Центр жилищных программ» ООО «НГС» был направлен акт пользования ограниченной лицензией от 31.05.14г. По состоянию на день составления ответа на запрос Общество 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 №29484 от 17.12.13, Приложения №29 от 25.04.14, Приложения №30 от 05.05.14, Приложения №31 от 05.05.14, Приложения №32 от 05.05.14, Приложения №33 от 08.05.14, Приложения №34 от 08.05.14, счет на оплату, приходные кассовые ордера.

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.

В соответствии с 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.

В силу п. 4 ч.3 ст. 5 Закона о рекламе, признается недостоверной реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о стоимости или цене товара, порядке его оплаты, размере скидок, тарифов и других условиях приобретения товара.

В ходе рассмотрения данного дела Комиссией Новосибирского УФАС России, Обществом не представлено каких либо документов, позволяющих установить возможность приобретения рекламируемого объекта недвижимости (в том числе с указанными в рекламе характеристиками и ценой) при обращении потребителем в данное агентство недвижимости.

Так же, согласно ответу Министерства строительства Новосибирской области (вх. № 11926 от 06.11.2014 г.), строительство рассматриваемого объекта недвижимости 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, 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.

Поскольку в данном случае объектом рекламирования является строящееся 1-комнатное жилое помещение в многоквартирном доме, оформляемое по договорам об оплате паевых взносов ПЖСК (и являющихся объектом паевого взноса на основании таких договоров о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения, заключаемых между физическими лицами и ПЖСК «Просторный квартал»), 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 оформляются путем заключения договора долевого участия, что так же не соответствует действительности и противоречит фактическим материалам дела.

Данные обстоятельства свидетельствуют о нарушении требований п.п. 2,3,4 ч. 3 ст. 5 Закона о рекламе.

Ч. 7 ст. 5 Закона о рекламе установлено, что 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 связи с тем, что фактически гражданам предлагается стать пайщиками в жилищном строительном кооперативе, т.е. приобрести пай, а в рассматриваемой рекламе, размещенной ООО «Центр жилищных программ», указанная информация отсутствует при наличии предложения о продаже, чем вводятся в заблуждение потребители рекламы, данный факт свидетельствует о нарушении ч. 7 ст. 5 Закона о рекламе.

Нарушения требований ч. 7 ст. 28 Закона о рекламе Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено.

Ответственность за нарушение ч.3 и ч. 7 ст. 5 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 «Центр жилищных программ».

На рассмотрении дела руководитель Общества признал факт наличия нарушений, пояснил, что им приняты все меры по недопущению в дальнейшем нарушения требований законодательства о рекламе и назначено ответственное лицо, имеющее доступ к размещаемой рекламной информации.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителя ООО «Центр жилищных программ», 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 «Центр жилищных программ» (адрес: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 74, оф. 200 ИНН 5406533190) нарушившим требования:

- 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;

- 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;

- 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,

а информацию, размещенную в мае 2014 г. на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/13410125> следующей информации:

«Вариант № 13410125 \_ Продам 1-комнатную квартиру \_ Новосибирск, Кировский район, ул. Бронная, д. «...» \_ 1 350 тыс. руб.\_ чистая продажа, ипотека\_ Площадь 42м2, Жилая – 18м2, Кухня – 11 м2\_ Детали \_ Дом сдается в II -2015 \_ Этаж – 9 \_ Этажность – 10 \_ Материал дома – панельный \_ Тип квартиры – улучшенной планировки \_ Планировка – комнаты изолированные \_ Санузел – совмещенный \_ Балкон – 1 лоджия \_ Телефон – есть возможность установить \_ Оформление отношений – договор долевого участия \_ Комментарий \_ При покупке квартиры – натяжной потолок на кухне в подарок! Покупая данную квартиру, вы помогаете детям из реабилитационного центра Городской жилищный центр «ЦИП»...», ненадлежащей рекламой,

2. Выдать ООО «Центр жилищных программ» 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.

ПРЕДПИСАНИЕ

О ПРЕКРАЩЕНИИ НАРУШЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ О РЕКЛАМЕ

«17» февраля 2015 г.  
Новосибирск

Г.

Комиссия Новосибирского УФАС России по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе в составе «...»,

на основании своего решения от 17 февраля 2015 г. по делу № 180/14 о признании информации, размещенной в мае 2014 г. на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/13410125>, 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 «Центр жилищных программ» (адрес: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 74, оф. 200 ИНН 5406533190) 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;

- 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;

- 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 том числе рекламы, следующего содержания:

«Вариант № 13410125 \_ Продам 1-комнатную квартиру \_ Новосибирск, Кировский

район, ул. Бронная, д. «...» \_ 1 350 тыс. руб.\_ чистая продажа, ипотека\_ Площадь 42м2, Жилая – 18м2, Кухня – 11 м2\_ Детали \_ Дом сдается в II -2015 \_ Этаж – 9 \_ Этажность – 10 \_ Материал дома – панельный \_ Тип квартиры – улучшенной планировки \_ Планировка – комнаты изолированные \_ Санузел – совмещенный \_ Балкон – 1 лоджия \_ Телефон – есть возможность установить \_ Оформление отношений – договор долевого участия \_ Комментарий \_ При покупке квартиры – натяжной потолок на кухне в подарок! Покупая данную квартиру, вы помогаете детям из реабилитационного центра Городской жилищный центр «ЦИП»...».

2. ООО «Центр жилищных программ» 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.