

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
О ВОЗБУЖДЕНИИ ДЕЛА ПО ПРИЗНАКАМ НАРУШЕНИЯ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
О РЕКЛАМЕ

"30" июня 2014 г.

г. Новосибирск

Председатель Комиссии Новосибирского УФАС России по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства о рекламе, Т.В. Лопаткина – заместитель руководителя управления – начальник отдела рекламы, рассмотрев материалы в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Доктор Ключ на Державина» и Общества с ограниченной ответственностью ООО «Доктор Ключ на проспекте»,

УСТАНОВИЛ:

28.04.2014 г. в Новосибирское УФАС России поступило обращение физического лица (вх. № 4365) по факту нарушения законодательства о рекламе.

Компания «ДОКТОР КЛЮЧ» вводит в заблуждение своих клиентов - покупателей.

В апреле 2014 г. данная Компания выставили на продажу комнату в 2-х комнатной квартире по адресу: г Новосибирск, ул. Чехова, д. 273, кв. «...» (на сайте <http://homes.ngs.ru/view/80699465>).

Указанная квартира приватизирована, состоит в долевой собственности (по 1/3 доли на каждого собственника). Однако один из собственников, продающий данную комнату не является ее собственником, а лишь владеет 1/3 долей данной квартиры, т.е. имеет право продавать только свою долю, а не всю комнату. Метраж продаваемой комнаты больше чем его 1/3 доля квартиры.

Следовательно, остальные собственники, в том числе и заявитель, имеют полное право на проживание в предлагаемой к реализации комнате.

При этом, заявитель проживает в квартире, в том числе, пользуется и проживает в этой комнате.

Собственникам, имеющим 2/3 доли в этой квартире, не было предоставлено права первоочередной покупки данной доли, что является грубым нарушением законодательства.

Заявителем представлен документ удостоверяющий право собственности на объект недвижимости.

Новосибирским УФАС России в ходе проведения проверки по данному заявлению установлено размещение рассматриваемой информации на сайте <http://homes.ngs.ru/view/80699465>, а также на сайте «Новосибирской Ассоциации

риэлторов» (<http://realty.nar.ru/result/object/392585>) (Протокол осмотра Интернет-сайта от 29.04.2014 г.).

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 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 соответствии с требованиями ч. 11 ст. 5 Закона о рекламе, при производстве, размещении и распространении рекламы должны соблюдаться требования законодательства Российской Федерации, в том числе требования гражданского законодательства, законодательства о государственном языке Российской Федерации.

Согласно ч.ч. 1, 2 ст. 166 Гражданского Кодекса РФ (далее – ГК РФ), сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

В случаях, когда в соответствии с законом сделка оспаривается в интересах третьих лиц, она может быть признана недействительной, если нарушает права или охраняемые законом интересы таких третьих лиц.

В силу ч.ч.1,2,3 ст. 250 ГК РФ, при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

На запрос антимонопольного органа ООО «Доктор Ключ на Державина» (вх. № 6545 от 20.06.2014 г.), представлены пояснения, согласно которым указанная рекламная

информация была размещена ООО «Доктор Ключ на проспекте».

Право на рекламирование рассматриваемого в рекламе объекта недвижимости было представлено Обществу собственником на основании Договора № 888/к на персональное обслуживание с продавцом объекта недвижимости от 9.04.2014 г.

Согласно п. 1.1. указанного Договора, исполнитель (ООО «Доктор Ключ на проспекте») за вознаграждение обязуется в соответствии с указаниями заказчика гражданина «...», от имени и за счет заказчика вести поиск потенциальных покупателей в целях заключения между заказчиком и покупателем основного договора купли-продажи на 1/3 доли в 2-х ком. квартире, расположенную ул. Чехова, д. 273.

В рассматриваемой рекламе отсутствуют существенные сведения, способные повлиять на мотивацию потенциального покупателя в выборе данного объекта, такие как отсутствие согласия иных собственников на продажу объекта недвижимости, не реализация их первоочередного права на выкуп доли сособственника, что в последующем может сделать сделку оспоримой (ничтожной), и, как следствие, привести к негативным последним для потенциального покупателя в виде дополнительных расходов, в том числе на судебные издержки, связанные с оспариванием права собственности.

Также в рассматриваемой рекламе в качестве объекта рекламирования выступает часть недвижимого имущества, предлагаемого к реализации с нарушением требований гражданского законодательства.

Данные обстоятельства свидетельствуют о наличии признаков нарушения требований п.3 ч.3, ч.7 и ч. 11 ст. 5 Закона о рекламе.

В соответствии с ч. 6 ст. 38 Закона о рекламе рекламодатель несет ответственность за нарушение требований, установленных ч.3, ч. 7, ч.11 ст. 5 Закона о рекламе.

Рекламодателем, в силу п. 5 ст. 3 Закона о рекламе, является изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо.

Согласно ответу ООО «НГС» (вх. № 4915 от 13.05.2014 г.) данная рекламная информация была размещена ООО «Доктор Ключ на Державина» на основании Лицензионного договора о предоставлении прав на программы для ЭВМ и базы данных № 30433/2 для внесения и редактирования в электронный каталог с 01.04.2014 г. по 30.04.2014 г. записей.

Также были представлены Счета № 11406 от 26.03.2014 г., № 12120 от 28.03.2014 г., № 14547 от 14.04.2014 г. п/поручения № 22 от 31.03.2014 г., № 18 от 28.03.2014 г., № 31 от 15.04.2014 г.; распечатка данной рекламы.

При этом, согласно пояснениям ООО «Доктор Ключ на Державина», рассматриваемая реклама была размещена ООО «Доктор Ключ на проспекте», при этом документального подтверждения указанной информации не представлено.

Таким образом, рекламодателем рассматриваемой рекламной информации

является Общество с ограниченной ответственностью «Доктор Ключ на Державина» (адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, д. 9, ИНН 5406567424), а также ООО «Доктор Ключ на проспекте» (адрес: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 43, ИНН 5406557377).

На основании пункта 2 части 1 статьи 33, частей 1, 2 статьи 36 Федерального закона «О рекламе» и в соответствии с пунктами 20, 21 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбуждённых по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе,

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Возбудить производство по делу № 163/14 по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе.

2. Признать лицами, участвующими в деле:

заявитель – физическое лицо;

лицо, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе – Общество с ограниченной ответственностью «Доктор Ключ на Державина» (адрес: 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, д. 9, ИНН 5406567424);

лицо, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе – Общество с ограниченной ответственностью «Доктор Ключ на проспекте» (адрес: 630091, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 43, ИНН 5406557377);

в качестве заинтересованного лица - гр. «...».

3. Назначить дело № 163/14 к рассмотрению на «25» июля 2014г. в 10-00 часов по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, к. 1007.

4. ООО «Доктор Ключ на проспекте» до «21» июля 2014 г. представить в адрес Новосибирского УФАС России:

- учредительные документы юридического лица, свидетельство о государственной регистрации юридического лица, свидетельство о постановке юридического лица на налоговый учет, документ о назначении руководителя организации;

- документы, являющиеся основанием для размещения указанной рекламной информации (договор на размещение/производство рекламы, акты выполненных работ, платежные документы, макет рекламной информации, согласованный и подписанный руководителем, иное);

- документальное подтверждение указанной в рекламе информации, а именно:

А) сведения о квадратуре реализуемого объекта, этажности и этаже: «...Общая: 10 м² _ Детали _ Этаж 7 _ Этажность 9_ Материал дома Панельный _ Планировка Комнаты изолированные _ Санузел Раздельный...» (техническая документация, экспликация, иное);

Б) правоустанавливающие документы продавца на реализуемый объект недвижимости: «...В собственности...» (договоры, свидетельство о регистрации

права собственности, иное);

В) документы, подтверждающие отсутствие обременений или споров по рекламируемому объекту недвижимости (в том числе, согласие соседей (собственников) на отчуждение объекта долевой собственности, иное).

- отзыв на данное определение.

5. гр. «...» до «21» июля 2014 г. представить в адрес Новосибирского УФАС России:

- правоустанавливающие документы на реализуемый объект недвижимости (договоры, свидетельство о регистрации права собственности, иное);

- документы, подтверждающие отсутствие обременений или споров по рекламируемому объекту недвижимости (в том числе, согласие соседей (иных собственников) на отчуждение рекламируемого объекта, иное).

Документы представляются в прошитом виде, с сопроводительным письмом в копиях, заверенных юридическим лицом (синяя печать, дата, подпись, расшифровка), с указанием всех приложений. В случае отсутствия какого-либо из перечисленных документов необходимы письменные пояснения.

Явка представителя ООО «Доктор Ключ на Державина» и ООО «Доктор Ключ на проспекте» в действиях которой содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе, с надлежащим образом оформленной доверенностью на участие в рассмотрении дела по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, обязательна.

Кроме того, обращаем Ваше внимание, в доверенности представителя Общества должна содержаться ссылка на представление интересов в антимонопольном органе (Новосибирском УФАС России) с указанием номера дела, включая право на получение приглашения на составление протокола об административном правонарушении представителя Общества.

В соответствии с ч. 25 главы IV «Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе», стороны и заинтересованные лица со дня возбуждения дела вправе знакомиться с материалами дела (за исключением сведений, составляющих государственную и иную охраняемую законом тайну) и делать выписки из них; давать устные и письменные объяснения; представлять доказательства по делу и участвовать в их исследовании; заявлять ходатайства; делать заявления; возражать против заявлений и доводов других лиц; пользоваться другими правами, предусмотренными законодательством РФ.