

РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ 76/17

Резолютивная часть решения оглашена «17» января 2018 г

Решение в полном объеме изготовлено «29» января 2018 г.

г.

Новосибирск

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

председатель Комиссии: заместитель руководителя управления – начальник отдела рекламы - И.В. Волохина,

члены комиссии: Ю. В. Виногорова – главный специалист-эксперт отдела рекламы;

В. Ю. Строгин – главный специалист-эксперт отдела рекламы;

М.О. Хрипченко - ведущий специалист-эксперт отдела рекламы,

рассмотрев дело № 76/17, возбужденное по факту распространения в сети Интернет по адресам <https://homes.ngs.ru/view/245357991>, https://novosibirsk.move.ru/objects/prodaetsya_komnata_v_4-komnatnoy_kvartire_ploshchadyu_4_5_kv_m_novosibirskaya_oblast_novosibirsk_timiryazeva_ul_62_22_83206269 в августе 2017г. информации с признаками нарушения требований Федерального закона от 13.03.2016г. № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон «О рекламе»),

в присутствии:

представителя заявителя: <...> (доверенность от 08.06.2015г.)

в отсуствии:

лицо, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе: ООО «Риэлта» (ИНН 5406590857, ОГРН 1155476091671, адрес регистрации: 630099, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, д.32, кв.73) (не явился),

- заинтересованное лицо: ООО «МОВЕ» (ИНН 9715273267) (не явился),

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило заявление физического лица <...> (вх. №7718 от 14.08.2017г.) по факту распространения в сети Интернет в августе 2017г. информации следующего содержания:

по адресу <https://homes.ngs.ru/view/245357991>: «Продам комнату_Новосибирск, Заельцовский район, ул. Тимирязева, д.62, Ботанический_Заельцовская, 16 мин. пешком_1 650 000 руб. 36 667 руб. м²_Площадь Общая: 45 м² Жилая: 31,3 м² Кухня:8 м² _ Детали_Этаж 1_Этажность 3_Материал дома Кирпичный_Тип квартиры Типовая_Планировка Комнаты изолированные_Санузел Раздельный_Комментарий_В продаже 3 комнаты в 4х комнатной коммунальной квартире. Оформлены как доля, не объект. В четвертой комнате живет семья. Под ипотеку не подойдет. Комнаты в обычном состоянии...Документы все готовы к продаже. В квартире никто не проживает. Чистая продажа. Остались вопросы? Звони...Контакты: Алёна Тагаева...АН «Риэлта»»;

по адресу https://novosibirsk.move.ru/objects/prodaetsya_komnata_v_4-komnatnoy_kvartire_ploschadyu_45_kv_m_novosibirskaya_oblast_novosibirsk_timiryazeva_ul_62_22_83206269: «Создано: 12.08.2017 в 04:57_Обновлено: 08.08.2017 в 05:56_ Новосибирск ул. Тимирязева, 62_1 650 000_Комната в квартире_Площадь кухни 8 м²_ Общая площадь: 45 м²_Этаж 1/3_Детали объекта_Тип сделки Продам_Раздел Комнаты_Строение Кирпичное_Описание_В продаже 3 комнаты в 4х комнатной коммунальной квартире. Оформлены как доля, не объект. В четвертой комнате живет семья. Под ипотеку не подойдет. Комнаты в обычном состоянии...Документы все готовы к продаже. В квартире никто не проживает. Чистая продажа. Остались вопросы? Звони.#объект в нашей базе №623628#_Алена, АН «Риэлта» 79069954691...».

По мнению заявителя, в данных объявлениях содержатся недостоверные сведения о предлагаемом к продаже объекте, что является нарушением п.2 ч.3 ст.5, ч.7 ст.5 ФЗ «О рекламе».

В соответствии с ч.1 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;

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.

Рассматриваемая информация по своему содержанию и способу распространения направлена на привлечения внимания неопределенного круга лиц к объекту рекламирования – 3-м комнатам в квартире, расположенной в Заельцовском районе г. Новосибирска, по ул. Тимирязева, д. 62, что способствует продвижению их на рынке, т.е. в полной мере соответствует понятию «реклама».

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.

Согласно 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 рекламе существенной является не только информация, привлекательная для потребителя, но и информация, способная обмануть ожидания, сформированные у потребителей такой рекламой.

Как сообщает заявитель, для совершения и исполнения сделки купли-продажи готовы не все документы, обязательные в соответствии с законодательством.

В соответствии с п.2 ст.250 ГК РФ 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 не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

В объявлении отсутствует сведения об отказе других собственников от преимущественного права покупки, либо сведения о направлении им такого предложения не ранее месяца до размещения рекламы; не представлены подтверждающие такие обстоятельства документы (в случае их наличия). Эти сведения существенны для принятия решения о покупке рекламируемого товара, т.к. несоблюдение права преимущественной покупки может лишить покупателя приобретённого права собственности по иску лиц, преимущественное право которых на покупку нарушено.

В рассматриваемом объявлении отсутствует информация о существенных обстоятельствах, делающих невозможным исполнение договора купли-продажи товара - доли в праве собственности на квартиру. Так, постановлением от 25.02.2016г. судебного пристава- исполнителя ОСП по Заельцовскому району УФССП России по Новосибирской области Перфильевой Т.Ю. объявлен запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра в отношении 31/51 доли в праве собственности на квартиру № 25 дома № 62 по ул. Тимирязева в г. Новосибирске.

Так же в объявлении указано, что в квартире никто не проживает. При этом в квартире зарегистрированы четыре человека: 1) <...>, 2) <...>, 3) <...>, 4) <...>.

В соответствии с п.1 ст.558 ГК РФ существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Это обстоятельство имеет существенное значение для принятия решения о заключении договора купли-продажи, т.к. кто-либо из проживающих и зарегистрированных в квартире лиц может сохранять в силу Закона право пользования квартирой, что является обременением квартиры правами иных лиц.

Согласно выкопировке, представленной заявителем, общая площадь квартиры – 73,3 м.кв., жилая - 51 м.кв, (коридор - 10,1 м.кв.; туалет-1,1 м.кв.; ванная - 3,1 м.кв.; кухня - 8 м.кв.; 1 комната жилая -11,1 м.кв.; 2 комната жилая- 9,6 м.кв.; 3 комната жилая -10,6 м.кв.; 4 комната жилая -19,7 м.кв.), что не соответствует информации, указанной в рекламном объявлении.

В объявлении не указано, какие именно комнаты предлагаются к продаже. Так же не указано, что комната № 6 является проходной, тогда как в объявлении на сайте ngs.ru указано, что все комнаты являются изолированными.

Данная информация является существенной для потребителя, т.к. влияет на выбор и оценку объекта недвижимости при выборе для дальнейшего приобретения.

Кроме того, в соответствии с документами, имеющимися в материалах дела, рекламируемый объект недвижимости принадлежит:

- гр. Челдовой М.С. на праве общей долевой собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права серия АД № 284970 в размере 31/51 доли, о чем в ЕГР прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.04.2011 г. сделана запись регистрации № 54-54- 01/185/2011-76;

- гр. Шевчуку А.Н. и гр. Петровой М.В. на праве общей долевой собственности на основании Свидетельства о государственной регистрации права серии 54 АЕ № 586647 в размере 20/51 доли, о чем в ЕГР прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15.09.2014 г. сделана запись регистрации № 54-54-01/862/2014-179.

В рассматриваемом рекламном объявлении объектом рекламирования являются комнаты, как самостоятельные объекты недвижимости. При этом фактически речь идет о возможном отчуждении прав владельцев определенных долей в общей долевой собственности, право пользования которыми имеется у всех сосособственников, поскольку в судебном порядке порядок пользования рекламируемыми комнатами на момент размещения рекламы не был определен. В рассматриваемой рекламе отсутствует существенная для потребителя информация о том, что комнаты, предложенные к реализации, не выделены и не зарегистрированы в установленном порядке в качестве отдельных объектов недвижимости с указанием конкретных характеристик. Собственник каждой отдельной комнаты законодательно не оформлен. Данная информация является важной, поскольку способная повлиять на мотивацию потенциального покупателя в выборе данного объекта, а ее отсутствие искажает смысл информации, чем вводится в заблуждение потребитель рекламы.

Согласно ст. 153 Гражданского Кодекса РФ (далее - ГК РФ), сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

В силу ч.ч. 1, 2 ст. 166 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.

В рассматриваемой рекламе отсутствуют существенные сведения, способные повлиять на мотивацию потенциального покупателя в выборе данного объекта, такие как отсутствие, на момент распространения рекламы, права продавца продать свою долю любому лицу, отсутствие согласия иных собственников на продажу объекта недвижимости, не реализация их первоочередного права на выкуп доли сособственника, о дате направления извещения остальным собственникам рассматриваемой квартиры, с указанием окончания срока для реализации их преимущественного права покупки, что в последующем может сделать сделку оспоримой (ничтожной), и, как следствие, привести к негативным последствиями для потенциального покупателя в виде дополнительных расходов, в том числе на судебные издержки, связанные с оспариванием права собственности.

Указанные обстоятельства свидетельствуют о нарушении п. 2 ч.3 и ч.7 ст.5 Закона о рекламе.

В соответствии с ч.6 ст. 38 Закона о рекламе, рекламодаделец несет ответственность за нарушение требований ч.3 и ч.7 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.

Новосибирским УФАС России установлено, что лицом, разместившим данную рекламу, на сайте <https://homes.ngs.ru/view/245357991> является ООО «Риэлта» (ИНН 5406590857, ОГРН 1155476091671, адрес регистрации: 630099, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, д.32, кв.73, директор – Дмитриев М. А.).

При этом распространение именно Обществом с ограниченной ответственностью «Риэлта» рассматриваемой рекламы в сети Интернет по адресу <https://novosibirsk.move.ru> Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия, руководствуясь частью 2 пункта 1 статьи 33, частью 1 статьи 36 Закона о рекламе и в соответствии с пунктами 3 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе

РЕШИЛА:

1. Признать информацию, размещенную в августе 2017г., следующего

содержания:

<https://homes.ngs.ru/view/245357991>: «Продам комнату_Новосибирск, Заельцовский район, ул. Тимирязева, д.62, Ботанический_Заельцовская, 16 мин. пешком_1 650 000 руб. 36 667 руб. м²_Площадь Общая: 45 м² Жилая: 31,3 м² Кухня:8 м² _ Детали_Этаж 1_Этажность 3_Материал дома Кирпичный_Тип квартиры Типовая_Планировка Комнаты изолированные_Санузел Раздельный_Комментарий_В продаже 3 комнаты в 4х комнатной коммунальной квартире. Оформлены как доля, не объект. В четвертой комнате живет семья. Под ипотеку не подойдет. Комнаты в обычном состоянии... Документы все готовы к продаже. В квартире никто не проживает. Чистая продажа. Остались вопросы? Звони...Контакты: Алёна Тагаева...АН «Риэлта»»,

ненадлежащей рекламой,

а ООО «Риэлта» (ИНН/КПП 5406590857/540601001, ОГРН 1155476091671, адрес регистрации: 630099, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, д.32, кв.73) нарушившим п. 2 ч.3 и ч.7 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;

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.

2. Выдать ООО «Риэлта» предписание о прекращении нарушения законодательства РФ о рекламе.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Новосибирского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении, предусмотренном ч.1 ст. 14.3 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

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

ПРЕДПИСАНИЕ

О ПРЕКРАЩЕНИИ НАРУШЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ О РЕКЛАМЕ

«29» января 2018 г.

г.Новосибирск

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

председатель Комиссии: И.В. Волохина - заместитель руководителя управления –

начальник отдела рекламы;

члены комиссии: Ю. В. Виногорова – главный специалист-эксперт отдела рекламы;

В. Ю. Строгин – главный специалист-эксперт отдела рекламы;

М.О. Хрипченко - ведущий специалист-эксперт отдела рекламы,

на основании своего решения от «17» января 2018г. по делу №76/17 о признании информации, размещенной в августе 2017г., следующего содержания:

<https://homes.ngs.ru/view/245357991>: «Продам комнату_Новосибирск, Заельцовский район, ул. Тимирязева, д.62, Ботанический_Заельцовская, 16 мин. пешком_1 650 000 руб. 36 667 руб. м²_Площадь Общая: 45 м² Жилая: 31,3 м² Кухня:8 м² _ Детали_Этаж 1_Этажность 3_Материал дома Кирпичный_Тип квартиры Типовая_Планировка Комнаты изолированные_Санузел Раздельный_Комментарий_В продаже 3 комнаты в 4х комнатной коммунальной квартире. Оформлены как доля, не объект. В четвертой комнате живет семья. Под ипотеку не подойдет. Комнаты в обычном состоянии... Документы все готовы к продаже. В квартире никто не проживает. Чистая продажа. Остались вопросы? Звони...Контакты: Алёна Тагаева...АН «Риэлта»»,

ненадлежащей рекламой,

в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 33, частями 1, 3 статьи 36 Федерального закона от 13.03.2006 № 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. ООО «Риэлта» (ИНН/КПП 5406590857/540601001, ОГРН 1155476091671, адрес регистрации: 630099, г. Новосибирск, ул. Семьи Шамшиных, д.32, кв.73) в пятидневный срок со дня получения настоящего предписания прекратить нарушение законодательства Российской Федерации о рекламе. Для этого не допускать распространения рекламы с нарушением требований ч.3 и ч.7 ст.5 Закона «О рекламе», в том числе информации, размещенной в сети Интернет по адресу <https://homes.ngs.ru/view/245357991>:

«Продам комнату_Новосибирск, Заельцовский район, ул. Тимирязева, д.62, Ботанический_Заельцовская, 16 мин. пешком_1 650 000 руб. 36 667 руб. м²_Площадь Общая: 45 м² Жилая: 31,3 м² Кухня:8 м² _ Детали_Этаж 1_Этажность 3_Материал дома Кирпичный_Тип квартиры Типовая_Планировка Комнаты изолированные_Санузел Раздельный_Комментарий_В продаже 3 комнаты в 4х комнатной коммунальной квартире. Оформлены как доля, не объект. В четвертой комнате живет семья. Под ипотеку не подойдет. Комнаты в обычном состоянии...Документы все готовы к продаже. В квартире никто не проживает. Чистая продажа. Остались вопросы? Звони...Контакты: Алёна Тагаева...АН «Риэлта»».

2. ООО «Риэлта» представить в Новосибирское УФАС России письменные доказательства исполнения пункта 1 настоящего предписания до «28» февраля 2018г.

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 от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ 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 статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.