

РЕШЕНИЕ

10 февраля 2011 г.

г.

Новосибирск

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

председатель Комиссии:

и.о. заместителя руководителя управления – начальника отдела рекламы Н. П. Камнева,

члены Комиссии:

Ю.В. Виногорова - главный специалист-эксперт отдела рекламы;

Е. В. Сафронова – специалист-эксперт отдела рекламы;

рассмотрев дело №5, возбужденное в отношении Закрытого акционерного общества Калининское агентство недвижимости «Афина Паллада» (ИНН 5410135882, ОГРН 1025403905240, место нахождения и почтовый адрес Общества: 630075, г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, д.6), по факту размещения в сети Интернет по адресу <http://newhomes.ngs.ru> в ноябре-декабре 2010г. информации с признаками нарушения Федерального закона от 13.03.2006г. №38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон «О рекламе»), а именно:

- п. 1 ч.3 ст.5 Закона «О рекламе»: недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о преимуществах рекламируемого товара перед находящимися в обороте товарами, которые произведены другими изготовителями или реализуются другими продавцами;

- 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;

- п.20 ч.3 ст.5 Закона «О рекламе»: недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения об изготовителе или о продавце рекламируемого товара;

- 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, предусмотренной федеральным законом,

в присутствии:

заявителя – «...»,

представителей лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе – Закрытого акционерного общества Калининское агентство недвижимости «Афина Паллада»:

- «...»; - «...» (на основании Доверенности); - «...»,

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило обращение «...» (вх. №9062 от 25.11.2010г.) в отношении ЗАО «Калининское агентство недвижимости «Афина Паллада» по факту размещения информации на сайте <http://realty.ngs.ru> с признаками нарушения Федерального закона от 13.03.2006г №38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон «О рекламе»).

Новосибирским УФАС России проведена проверка, в результате которой установлено следующее.

В сети Интернет по адресу <http://newhomes.ngs.ru> в ноябре-декабре 2010г. размещалась информация следующего содержания: «НГС недвижимость... Вариант №305324, опубликован 22.11 Продам 3-комнатную квартиру 3200 тыс.руб. (чистая продажа) цена за м²: 35 тыс. руб. Расположение Новосибирск, Заельцовский район, ул. Кавалерийская, д.6 Площадь Общая 91м² жилая 56м² Кухня 16м² комнаты изолированные Детали Дом сдается в IV-2011. Квартира улучшенной планировки. Санузел отдельный. Есть балкон. Есть возможность установить телефон. Форма собственности инвестиционная. Контактная информация Организация: Калининское агентство Афина Паллада Контактное лицо: «...» Телефон: "...» Адрес офиса: ул. Богдана Хмельницкого, 6 сайт: <http://www.afina-pallada.ru> E-mail: написать письмо», с размещением логотипа «Афина Паллада».

В соответствии со 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.

Указанная выше информация является рекламной, т.к. отвечает всем требованиям определения рекламы. Объектом рекламирования выступает как квартира, подлежащая продаже, так и услуги по продаже данной квартиры, предоставляемые Калининским агентством недвижимости «Афина Паллада».

Как установлено материалами проверки, рассматриваемая информация

размещена Закрытым акционерным обществом Калининское агентство недвижимости «Афина Паллада» по Договору по предоставлению коммерческого доступа к Интернет-сайту (раздел «Недвижимость») №1668 от 26.01.2009г., заключенному между ООО «Рекламное агентство НГС» (Исполнитель) и ЗАО КАН «Афина Паллада» (Заказчик).

Согласно письменным пояснениям руководителя ООО «Рекламное агентство НГС», по указанному выше договору клиент самостоятельно и под свою ответственность осуществляет ввод и редактирование информации в электронном каталоге, размещенном на сайте Исполнителя по адресу <http://realty.ngs.ru> в сроки и объемах, определяемых в Заказах. Таким образом, согласно заключенному договору ЗАО КАН «Афина Паллада» является и рекламодателем и рекламораспространителем в контексте Закона «О рекламе». Данная информация подтверждается Актами выполненных услуг (с июня по ноябрь 2010г.), заказами на предоставление коммерческого доступа к Интернет-сайту (с июня по декабрь 2010г.).

Согласно письменным пояснениям Генерального директора ООО «Обь-Инвест» «...», ООО «Обь-Инвест» является Застройщиком 24-этажного многоквартирного жилого дома по адресу: город Новосибирск, ул. Кавалерийская (далее по тексту - Объект). Этапы и сроки реализации проекта: начало строительства - III квартал 2007 года, окончание строительства - IV квартал 2011 года.

В настоящий момент у ООО «Обь-Инвест» существуют договорные отношения по оказанию услуг (предусматривающие, в том числе, право Исполнителей на размещение достоверной информации об Объекте в СМИ с целью привлечения новых участников долевого строительства) со следующими организациями:

- ООО «Грановит» (ИНН 540275140);
- ООО «Центральное Агентство Недвижимости» (ИНН540171951).

В материалах проверки имеется Договор №18/06-2010 от 18.06.2010г. возмездного оказания услуг, заключенный между ООО «Обь-Инвест» (Заказчик) и ООО «Центральное агентство недвижимости» (Исполнитель). Предметом Договора является обязательство Исполнителя оказать услуги – осуществлять деятельность по привлечению физических и юридических лиц к долевному участию в строительстве объекта недвижимого имущества: 24-х этажного жилого дома со встроенно-пристроенными общественными и офисными помещениями и 2-уровневой подземной автостоянкой по ул. Кавалерийская (адрес объекта приведен в разрешительной документации) в Заельцовском районе г. Новосибирска, а Заказчик обязуется оплатить эти услуги.

При этом в Приложении №3 к Договору приведен прайс-лист. Согласно прайс-листу ООО «ЦАН», в том числе, оказывает услуги относительно трехкомнатных квартир (90,93/90,88/90,86м²). При этом цена за кв. м 47 000 (сорок семь тысяч) рублей.

Аналогичный Договор №12-10/10 от 12.10.2010г. заключен между ООО «Обь-Инвест» (Заказчик) и ООО «Грановит».

Также между ООО «Обь-Инвест» (Заказчик) и ООО «ПОЛИС-Строй» (Генподрядчик) заключен Договор генерального подряда №01/06-2010 от 01.06.2010г. Согласно

Договору Генподрядчик обязуется выполнить в полном объеме работы по строительству 24-этажного жилого дома со встроено-пристроенными общественными и офисными помещениями и 2-уровневой подземной парковкой на земельном участке с кадастровым номером 54:35:03:2985:0036 по ул. Ипподромская-Кавалерийская в Заельцовском районе г. Новосибирска.

Оплата за выполненные Генподрядчиком услуги осуществляется, в том числе, путем передачи прав по договорам участия в долевом строительстве указанного выше объекта, по которым Генподрядчик приобретает права на Жилые помещения, указанные в Приложении №02 к Договору из расчета 47 000 (сорок семь тысяч) рублей. При этом в указанном Приложении отсутствует 3-х комнатная квартира общей площадью 91 м² по цене за м²: 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей.

Т. е. в соответствии с Договором генерального подряда № 01/06-2010 от 01 июня 2010 г., заключенным между ООО «Обь-Инвест» (Заказчик) и ООО «ПОЛИС-Строй» (Генподрядчик), Заказчик и Генподрядчик заключают договоры долевого участия в строительстве Объекта, по которым Генподрядчик приобретает имущественные права на указанные в Приложении №2 Договора объекты недвижимости.

После исполнения по заключенным Договорам участия в долевом строительстве обязательств по оплате цены, Генподрядчик вправе реализовать принадлежащие ему имущественные права на строящиеся квартиры и нежилые помещения без согласия ООО «Обь-Инвест».

До исполнения обязательств по оплате, Генподрядчик вправе реализовать имущественные права только с согласия ООО «Обь-Инвест» путем уступки прав требования с одновременным переводом долга к третьему лицу.

На сегодняшний день между ООО «Обь-Инвест» и ООО «ПОЛИС-Строй» заключено четыре договора участия в долевом строительстве, по которым ООО «ПОЛИС-Строй» по стоимости 47000 рублей за 1 кв.м. переданы имущественные права на следующие объекты:

Квартиры:

№ Договора	Кол-во комнат	№ квартиры	Этаж	Общая проектная площадь, кв.м.
80	1	21	6	46,45
81	3	10	5	90,88
82	2	23	6	66,51

Нежилые помещения:

№ Договора	Кол-во комнат	№ пом. (блока)	Этаж	Общая площадь офисного помещения, кв.м.
83	6	1	2	137,43

На 08.12.2010 г., Генподрядчик исполнил обязательства по оплате цены одного объекта: квартиры №21 стр. по Договору №80 участия в долевом строительстве.

Таким образом, размещать рекламную информацию о реализации

имущественных прав на Объект имеет право ООО «Обь-Инвест» (как Застройщик), уполномоченные им организации (ООО «Грановит», ООО «Центральное Агентство Недвижимости»), и, в случаях предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации, Участник долевого строительства.

Согласно пояснениям Генерального директора ЗАО Калининское агентство недвижимости «Афина Паллада» «...», рассматриваемая рекламная информация размещалась от имени общества и была предоставлена на электронный почтовый ящик сотруднику Общества организацией, выполняющей подрядные работы на строящемся объекте недвижимости.

В соответствии с ч.3 ст.5 Закона «О рекламе», недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения:

- п. 1) о преимуществах рекламируемого товара перед находящимися в обороте товарами, которые произведены другими изготовителями или реализуются другими продавцами;
- п. 2) 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) об ассортименте и о комплектации товаров, а также о возможности их приобретения в определенном месте или в течение определенного срока;
- п. 4) о стоимости или цене товара, порядке его оплаты, размере скидок, тарифов и других условиях приобретения товара;
- п. 20) об изготовителе или о продавце рекламируемого товара.

Таким образом, размещая рекламную информацию ЗАО Калининское агентство недвижимости «Афина Паллада» получает преимущество перед ООО «Обь-Инвест», ООО «Центральное агентство недвижимости», ООО «Грановит» за счет указания более низкой цены одного квадратного метра объекта недвижимого имущества - трехкомнатной квартиры, находящейся по адресу: г. Новосибирск, ул. Кавалерийская в Заельцовском районе, из-за чего происходит перераспределение спроса в пользу ЗАО Калининское агентство недвижимости «Афина Паллада».

В рассматриваемой рекламе указывается недостоверная информация о цене товара – 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей, в то время как цена, установленная ООО «Обь-Инвест» составляет 47 000 (сорок семь тысяч) рублей.

В рассматриваемой рекламе указывается недостоверная информация о возможности приобретения определенной 3-х комнатной квартиры в определенном месте – ЗАО Калининское агентство недвижимости «Афина Паллада», т.к. никакими документально закрепленными правами на оказание каких-либо услуг относительно указанной квартиры Общество не обладает.

Кроме того, квартира, информация о которой изложена в рекламе, является объектом долевого участия в строительстве 24-х этажного жилого дома со

встроено-пристроенными общественными и офисными помещениями и 2-уровневой подземной парковкой на земельном участке с кадастровым номером 54:35:03:2985:0036 по ул. Ипподромская-Кавалерийская в Заельцовском районе г. Новосибирска.

Данная информация подтверждается: Договорами аренды земельного участка №№50679, 50679/1, Разрешением на строительство (продленное и измененное) №Ru 54303000-26/3-и (срок действия разрешения до 31.03.2012г.), Проектной декларацией на многоэтажный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями и 2-х уровневой подземной автостоянкой по адресу: ул. Кавалерийская в Заельцовском районе г. Новосибирска (с изменениями от 30.09.2010 года, опубликованными 01.10.2010г. на сайте www.ob-invest.su).

Согласно 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, предусмотренной федеральным законом.

В рассматриваемой рекламе данная информация не указана, что указывает на нарушение ч.7 ст.28 Закона «О рекламе».

В соответствии со ст.38 Закона «О рекламе», ответственность за нарушение ч.ч.3 ст.5 Закона «О рекламе» несет рекламодатель. Ответственность за нарушение требований ч.7 ст.28 Закона «О рекламе» предусмотрена и рекламодателя, и рекламораспространителя.

В соответствии с Договором по предоставлению коммерческого доступа к Интернет-сайту (раздел «Недвижимость») №1668 от 26.01.2009г., рекламодателем и рекламораспространителем является Закрытое акционерное общество Калининское агентство недвижимости «Афина Паллада» (ИНН 5410135882, ОГРН 1025403905240, место нахождения и почтовый адрес Общества: 630075, г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, д.6).

Следовательно, в рассматриваемой рекламной информации содержатся нарушения п.п. 1,2,3,4,20 ч.3 ст.5, ч.7 ст.28 Закона «О рекламе».

Согласно п.4 абз. 1 ст. 3 Закона «О рекламе», ненадлежащая реклама - реклама, не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации. Ненадлежащая реклама не допускается.

На рассмотрение дела Комиссией Новосибирского УФАС России ЗАО Калининское агентство недвижимости «Афина Паллада» был представлен Отзыв, в котором генеральный директор Общества сообщает, в том числе, что контроль за распространением сотрудниками па сайтах рекламы об объектах недвижимости осуществляет руководитель и юрист, но в данном случае указанные должностные лица не были поставлены в известность о распространении на сайте информации, связанной с объектом долевого участия в строительстве.

Комиссией данные доводы не приняты по следующим основаниям. Договор по предоставлению коммерческого доступа к Интернет-сайту (раздел «Недвижимость») №1668 от 26.01.2009г. заключен между ООО «Рекламное агентство

НГС» (Исполнитель) и ЗАО КАН «Афина Паллада» в лице Генерального директора Карелина Юрия Владимировича (Заказчик). По данному Договору Исполнитель за вознаграждение предоставляет Заказчику возможность осуществлять ввод и редактирование рекламной информации в электронном каталоге, размещенном на сайте Исполнителя по адресу www.realty.ngs.ru. Согласно ч.3 Договора, Заказчик обязуется осуществлять ввод рекламной информации, соответствующей тематике и параметрам электронного каталога, правилам предоставления коммерческого доступа, а также – требованиям законодательства РФ о рекламе; в случае использования доступа к электронному каталогу другими лицами немедленно известить об этом Исполнителя.

Т. е. у ЗАО Калининское агентство недвижимости «Афина Паллада», как у профессионального участника рынка по оказанию услуг на рынке недвижимости г. Новосибирска, была возможность недопущения нарушения Закона «О рекламе» при размещении рассматриваемой рекламной информации, но достаточных действий предпринято не было.

Рассмотрев материалы дела, Комиссия, руководствуясь пунктом 1 части 2 статьи 33, частью 1 статьи 36 Федерального закона «О рекламе» №38-ФЗ от 13 марта 2006г. и в соответствии с пунктами 37-42 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе,

РЕШИЛА:

1. Признать рекламную информацию, размещенную в сети Интернет по адресу <http://newhomes.ngs.ru> в ноябре-декабре 2010г. размещалась информация следующего содержания: «НГС недвижимость... Вариант №305324, опубликован 22.11 Продам 3-комнатную квартиру 3200 тыс.руб. (чистая продажа) цена за м²: 35 тыс. руб. Расположение Новосибирск, Заельцовский район, ул. Кавалерийская, д.6 Площадь Общая 91м² жилая 56м² Кухня 16м² комнаты изолированные Детали Дом сдается в IV-2011. Квартира улучшенной планировки. Санузел раздельный. Есть балкон. Есть возможность установить телефон. Форма собственности инвестиционная. Контактная информация Организация: Калининское агентство Афина Паллада Контактное лицо: «...» Телефон: "...» Адрес офиса: ул. Богдана Хмельницкого, 6 сайт: <http://www.afina-pallada.ru> E-mail: написать письмо», с размещением логотипа «Афина Паллада»,

ненадлежащей рекламой,

а Закрытое акционерное общество Калининское агентство недвижимости «Афина Паллада» (ИНН 5410135882, ОГРН 1025403905240, место нахождения и почтовый адрес Общества: 630075, г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, д.6), нарушившим требования п.п. 1,2,3,4,20 ч.3 ст.5, ч.7 ст.28 Федерального закона РФ от 13.03.2006г. №38-ФЗ «О рекламе», согласно которым:

- недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения о преимуществах рекламируемого товара перед находящимися в обороте товарами, которые произведены другими изготовителями или реализуются другими продавцами;

- 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;

- 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;

- 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;

- недостоверной признается реклама, которая содержит не соответствующие действительности сведения об изготовителе или о продавце рекламируемого товара,

- 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.

2. Предписание о прекращении нарушения законодательства о рекламе Закрытому акционерному обществу Калининское агентство недвижимости «Афина Паллада» не выдавать в связи с добровольным устранением нарушения.

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

Решение изготовлено в полном объеме 11 февраля 2011 г.

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