

Дело № 03-05/60-17

1. Заявитель <...>

2. ООО «АН «Северный Дом»

адрес: 163000, г. Архангельск,
пр. Обводный Канал, д. 44

3. Самодов М.Ю.

(рекламопроизводитель,
рекламодатель)

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

ОБ ОТЛОЖЕНИИ РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛА № 03-05/60-17

«02» марта 2018 года

г. Архангельск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Архангельской области (далее по тексту – Архангельское УФАС России, Управление) по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе в составе:

Председатель Комиссии	- Бугаев Д.В.	руководитель Архангельского УФАС России;
Члены Комиссии:	Ипатова Т.В.	ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Архангельского УФАС России;
	- Футоран Н.А.	ведущий специалист-эксперт отдела антимонопольного контроля и рекламы Архангельского УФАС России,

рассмотрев дело № 03-05/60-17, возбужденное по заявлению гражданина <...>, о нарушении, по мнению заявителя, ООО «Агентство недвижимости «Северный дом» (далее ООО «АН «Северный дом») п. 2, 3, 4 ч. 3 ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее по тексту – ФЗ «О рекламе»), выразившемся в распространении на сайте <http://arhangelsk.n1.ru> недостоверной информации о продаже принадлежащей ему 2-х комнатной квартиры без договора о ее рекламе и продаже, а также без согласия на использование фотографий квартиры,

в присутствии:

- заявителя <...>;
- Грицыв В.В. - представителя ООО «АН «Северный Дом» по доверенности от 15.01.2018;

- Самодова Михаила Юрьевича — вольного слушателя,

УСТАНОВИЛА:

01.11.2017 (входящий № 7416) в адрес Архангельского УФАС России поступило заявление гражданина <...> о нарушении, по мнению заявителя, ООО «АН «Северный Дом» п. 2, 3, 4 ч. 3 ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее по тексту - ФЗ «О рекламе»), выразившемся в распространении на сайте <http://arhangelsk.n1.ru> информации о продаже принадлежащей ему 2-х комнатной квартиры по адресу: г. Архангельск, ул. Терехина, д. 6 корп. 3.

Согласно заявлению, гражданин <...> договоров о рекламе и продаже квартиры с ООО «АН «Северный Дом» не заключал, схожее объявление о продаже своей квартиры с ее фотоизображениями, где в качестве контактного лица был обозначен Михаил +7 900 911-94-15, +7 911 554-11-33 (ООО «АН «Северный Дом»), обнаружил на сайте <http://arhangelsk.n1.ru/view/19935952>. В объявлении содержатся недостоверные сведения в характеристике (адрес объекта, описание, цена). Все обращения заявителя по указанным в рекламе телефонам с просьбой убрать недостоверное объявление остались без ответа. Гражданин <...> просит антимонопольный орган пресечь нарушение законодательства.

На определение об отложении рассмотрения дела № 03-05/60-17 от 31.01.2018 <...> направил в Архангельское УФАС России запрашиваемую информацию. <...> сообщил:

- продажей рассматриваемой квартиры занимается с 2016 года, на сегодняшний день размещает объявление о ее продаже на сайте <http://arhangelsk.n1.ru> под номером 23578578. В второй половине 2017 года трижды заключал договоры-поручения по продаже недвижимости, в связи с тем, что некоторую часть времени проводил за пределами Архангельской области и осуществлять показы квартиры не представлялось возможным. Договор, заключенный с ООО «АН «Северный Дом» 01.08.2017, был расторгнут заявителем в одностороннем порядке 25.09.2017 из-за полного бездействия представителей ООО «АН «Северный Дом». Претензий к риелтору Придеиной М.О. и самому агентству не имеет, т. к. сразу после расторжения договора информация, размещенная риелтором Придеиной М.О. была удалена из сети интернет. С декабря и по настоящее время заявитель состоит в договорных отношениях с агентством недвижимости «Любимый город».

- текст объявления, опубликованного <...> на сайте <http://arhangelsk.n1.ru> содержит следующие сведения: продан 2-х комнатную квартиру Терехина 6 корп. 3 по цене 4 000 000 рублей. Квартира: общая площадь 63,5 м² жилая площадь 31 м² кухня 10 м² тип квартиры индивидуальной планировки, санузел совмещенный, состояние требует косметического ремонта, количество лоджий 1, количество балконов 1, тип собственности частная. Дом: год постройки 2013 г., этаж 3 из 5, материал кирпич. Удобная, развитая инфраструктура: дом находится в непосредственной близости от ТЦ «Соломбала Молл», Соломбальского рынка, Сбербанк, площади Терехина, 50-й школы, стадиона «Волна». Во дворе дома своя парковка для автотранспорта. До любой остановки общественного транспорта 3 минуты пешком. В квартире с момента сдачи дома в эксплуатацию никто не жил, сделан предчистовой ремонт: смонтированы межкомнатные стены, проведена разводка электричества, выполнена штукатурка и шпателька стен, залит пол, установлены стеклопакеты. *Стоимость квадратного метра меньше аналогичной стоимости, чем у агентств-застройщиков, таких, например, как «Аквилон» и ТС* и оговаривается индивидуально. Представителям агентств недвижимости просьба не беспокоить. Квартира продается собственником.

Описательная часть объекта, за исключением стоимости квартиры, не изменена с начала ее продажи.

<...> отмечается, что выделенным и подчеркнутым в его пояснениях является информация в рекламе агентства недвижимости «Северный дом», размещенная на сайте <http://arhangelsk.n1.ru/view/19935952> в середине 2016, не соответствующая действительности и, соответственно, являющаяся недостоверной.

«Выделенным» и «подчеркнутым» в информации, представленной <...> выше, является стоимость квартиры (4 000 000 рублей), общая площадь 63,5 м² жилая площадь 31 м² тип квартиры индивидуальной планировки, состояние требует косметического ремонта, количество лоджий 1, количество балконов 1.

Согласно данным страницы <http://arhangelsk.n1.ru/view/23389235> (объявление размещено агентством недвижимости «Любимый город», Мариной Сверчковой), указанные в объявлении сведения имеют значительную разницу с информацией, размещенной по адресу <http://arhangelsk.n1.ru/view/23578578> (подателем объявления является сам заявитель <...>): общая площадь 63 м², тип квартиры улучшенной планировки, планировка смежная, состояние хорошее, тип дома спецпроект.

<...> также сообщает, что его знакомство с Самодовым М.Ю. произошло примерно в апреле 2016 года. При показе квартиры Самодов М.Ю. представился риелтором агентства недвижимости «Северный дом» и предложил свои услуги в продаже недвижимости. <...> отказался от заключения договора, однако обозначил, что не будет против, если агент найдет покупателя на квартиру с учетом своих комиссионных. При этом <...> уточнил, что не дает разрешения на рекламу продаваемой квартиры, после чего Самодов с разрешения заявителя сделал несколько снимков объекта.

Заявитель настаивает на том, что с Самодовым М.Ю. встретился впервые в апреле 2016 года. Рекламу, опубликованную им, обнаружил в середине 2016 года, в связи с этим начал предпринимать действия, направленные на удаление этой рекламы. <...>, с его слов, ни с кем не мог встретиться по поводу договорных отношений в июне-июле 2017, поскольку отсутствовал в регионе. По приезду, 30.08.2017, при аналогичных обстоятельствах, произошла встреча с представителем ООО «АН «Северный дом» Придеиной М.О., с которой и заключил договор-поручение по продаже квартиры. Претензий к рекламе, опубликованной Придеиной М.О. заявитель не имеет.

Управление отмечает, что, согласно представленных ООО «АН «Северный дом» копий документов, договор-поручение был заключен сторонами 01.08.2017.

Как утверждает заявитель, он неоднократно обращался с Самодову М.С. с требованием прекратить распространение рассматриваемой рекламы, однако удалено оно было только после обращения <...> в Архангельское УФАС в декабре 2017 года.

Самодов М.Ю. в письменных объяснениях от 19.02.2018 сообщил, что не осуществлял показ квартиры, принадлежащей <...>, претензий относительно размещенной в сети интернет информации о характеристиках и указанной в объявлении стоимости от заявителя в его адрес не поступало, <...> с требованием об удалении рассматриваемого объявления к нему не обращался.

В заседании Комиссии 28.02.2018 заявитель пояснил: объявление о продаже рассматриваемой квартиры разместил ориентировочно летом 2016 в сети интернет и в газете «Губерния». Квартира принадлежит ему на праве собственности и продается с целью улучшения своих жилищных условий. По данному объявлению поступало много звонков, в том числе поступил звонок от Михаила. На показе квартиры Михаил сообщил заявителю, что является риелтором и мог бы оказать помощь в продаже недвижимости. От предложения Михаила о заключении договора <...> отказался, но согласился на то, что при наличии покупателя на квартиру риелтор может обозначить в стоимости квартиры свои комиссионные услуги. Заявитель также указал, что реклама в сети интернет присутствует, осуществлял ли Михаил при просмотре квартиры фотосъемку - затрудняется с ответом.

В середине лета заявитель заметил, что количество звонков стало заметно меньше, просмотрев информацию о продаже аналогичных квартир, обнаружил, что его объект фигурирует во многих агентствах (без его на то согласия и заключенных договоров). После звонков на указанные в объявлениях номера телефонов многие агентства (кроме 2-х, в т.ч. и ООО «АН «Северный дом») изъяли объявление из интернет-ресурсов.

Риелтор Михаил не видел документов, определяющих общие характеристики рассматриваемой квартиры, а уточнял их в устной форме, поэтому заявитель мог назвать не соответствующие действительности данные, такие как общая площадь квартиры 64 м². На самом деле, в рекламном объявлении заявителя указаны и действительная площадь квартиры 63,5 м², и точные характеристики планировки, проекта и т.д. В объявлении Михаила обозначено, что квартира требует капитального ремонта и имеются 2 лоджии, однако требуется лишь косметический ремонт, количество лоджий 1 и 1 балкон. Так же, значительна разница в стоимости: риелтором обозначена стоимость 3 900 000 рублей, в объявлении <...> - 4 500 000 рублей. Подобные несоответствия имеют большое значение.

С 2016 года заявитель не сопоставлял характеристики объявлений о продаже принадлежащей ему квартиры, не создавал скриншоты этих объявлений, поскольку не имел цели обращаться с претензиями. В Архангельское УФАС обратился для того, чтобы прекратить размещение недостоверной информации об объекте недвижимости, размещение которой не позволяет ему в желаемые сроки продать квартиру. <...> заявил, что имеются скриншоты указанной квартиры за 2017 год, в которых рассматриваемая реклама имеет место быть, и цена в них не соответствует цене, обозначенной заявителем.

В августе 2017 года на номер заявителя поступил звонок, в результате договоренности был организован показ квартиры, на котором девушка представилась представителем ООО «АН «Северный дом». Заявитель согласился заключить с ней договор-поручение по продаже квартиры по адресу г. Архангельск, ул. Терехина, д. 6, корп. 3, однако в течение 1,5 месяцев никаких действий со стороны ООО «АН «Северный дом» предпринято не было, что побудило <...> расторгнуть договор в одностороннем порядке.

Заявитель не согласен с письменными объяснениями ООО «АН «Северный дом», но подтвердил, что претензий к агентству недвижимости в части договора не имеет. Придеиной М.О. были отсняты копии документов на объект недвижимости, соответственно, информация, отраженная в ее объявлении была достоверной. Самодов М.Ю. мог бы знать достоверные характеристики квартиры, запросив и изучив представленные заявителем документы.

<...> отметил, что вспомнить какие именно данные озвучивал Самодову М.Ю. на показе квартиры, в настоящее время не представляется возможным. На момент показа квартиры потенциальным покупателям заявитель не знал, что Михаилом публикуется объявление о продаже его квартиры в сети интернет, так же как и не знал об указанной в объявлении стоимости. По договоренности с Самодовым М.Ю. при наличии конкретного покупателя <...> готов был учесть клиентскую комиссию.

Представитель ООО «АН «Северный дом», указав на фразу заявителя о том, что претензий к агентству недвижимости <...> не имеет, полагает, что дело в отношении ООО «АН «Северный дом» подлежит прекращению. Исходные данные (в том числе все условия и стоимость), указанные агентством недвижимости в своем объявлении, соответствуют заключенному с заявителем договору. Обозначенные выше претензии, относятся не к ООО «АН «Северный дом», а к Самодову М.Ю., который не является сотрудником агентства. Претензия заключается в том, что Самодовым М.Ю. не была убрана рассматриваемая реклама, как того требовал от него заявитель. Самодов М.Ю. утверждает, что заявитель с подобным требованием к нему не обращался.

На вопрос представителя ООО «АН «Северный дом» о том, с какого времени Самодов М.Ю. оказывает услуги по поиску потенциальных покупателей на рассматриваемую квартиру, риелтор пояснил: поиском занимается с апреля 2017 года, с заявителем встретился в конце июня – начале июля 2017 года. <...> слова Самодова М.Ю. отрицает, по его утверждению ни в

апреле, ни в июне-июле 2017 года его в городе не было.

У заявителя отсутствуют факты, подтверждающие его требование к Самодову М.Ю. об удалении недостоверного объявления с сайта <http://arhangelsk.n1.ru>. Предметом спора в данном случае является объявление, размещенное Самодовым М.С. под логотипом ООО «АН «Северный дом».

Руководствуясь п. 45 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе (утв. постановлением Правительства РФ от 17.08.2006 № 508),

ОПРЕДЕЛИЛА:

1. Рассмотрение дела № 03-05/60-17 отложить в связи с необходимостью получения Архангельским УФАС России дополнительных доказательств (материалов и документов) по настоящему делу.

2. Назначить дело № 03-05/60-17 к рассмотрению на «29» марта 2018 года в 10 часов 30 минут по адресу: г. Архангельск, ул. К. Либкнехта, д. 2, этаж 1, зал заседаний 109.

В случае неявки участников дела в назначенное время дело № 03-05/60-17 будет рассмотрено без участия сторон и без учета их мнения.

4. Самодову М.Ю. в срок до «20» марта 2018 года представить по адресу: 163000, г. Архангельск, ул. К. Либкнехта, д. 2 (тел./факс: 21-54-45) следующую информацию (документы и материалы):

- объяснения, пояснения, возражения по настоящему делу с приложением необходимых документов и правовым обоснованием своей позиции (в письменной форме);
- с какого времени Вы осуществляете риелторскую деятельность;
- имели ли Вы какие-либо договорные отношения с заявителем в период с 2016 года по апрель 2017 года;
- с какого времени осуществляется сотрудничество с ООО «АН «Северный дом»;
- иную информацию при наличии для полного, всестороннего и объективного рассмотрения настоящего дела.

5. <...> в срок до «20» марта 2018 года представить по адресу: 163000, г. Архангельск, ул. К. Либкнехта, д. 2 (тел./факс: 21-54-45) следующую информацию (документы и материалы):

- объяснения, пояснения, возражения по настоящему делу с приложением необходимых документов и правовым обоснованием своей позиции (в письменной форме);
- скриншоты страниц рассматриваемых объявлений с сайта <http://arhangelsk.n1.ru> на момент их публикации (при наличии);
- свидетельство о праве собственности на 2-х квартиру по адресу : г. Архангельск, ул. Терехина, д. 6, корп. 3;
- договор долевого участия (иной договор) на объект недвижимости;
- технический паспорт на рассматриваемую квартиру;
- допускаете ли Вы, что несоответствие информации о некоторых характеристиках объекта недвижимости, указанной в объявлениях, могло произойти по причине того, что была доведена Вами в устной форме, не подтвержденной конкретными документами;
- могли ли, на Ваш взгляд, недостоверные сведения (кроме неверного обозначения стоимости объекта), указанные в объявлении, опубликованном Самодовым М.Ю., повлиять на снижение потребительского спроса потенциальных покупателей к объявлению, размещенному Вами;
- каково Ваше отношение к недостоверности сведений, отраженных в объявлении агентства недвижимости «Любимый город» (общая площадь 63 м², тип квартиры улучшенной планировки, планировка смежная, состояние хорошее, тип дома спецпроект);
- доказательства того, что Вы обращались к Самодову М.Ю. с требованием удалить опубликованное им объявление о продаже объекта недвижимости;
- иную информацию при наличии для полного, всестороннего и объективного рассмотрения настоящего дела.

Информация должна быть представлена в полном объеме по каждому из пунктов запроса.

В случае отсутствия запрашиваемой информации по пункту запроса, указать на невозможность представления запрашиваемых сведений с пояснениями (в письменной форме).

Доводим до Вашего сведения, что на основании ч. 6 ст. 19.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях непредставление в федеральный антимонопольный орган, его территориальный орган сведений (информации), предусмотренных законодательством о рекламе, а равно представление таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде либо представление недостоверных сведений (информации) - влечет наложение

административного штрафа на должностных лиц в размере от двух тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от двадцати тысяч до двухсот тысяч рублей.

Согласно п. 25 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе (утв. постановлением Правительства РФ от 17.08.2006 № 508) стороны и заинтересованные лица со дня возбуждения дела вправе:

1. знакомиться с материалами дела (за исключением сведений, составляющих государственную и иную охраняемую законом тайну) и делать выписки из них;
2. давать устные и письменные объяснения;
3. представлять доказательства по делу и участвовать в их исследовании;
4. заявлять ходатайства;
5. делать заявления;
6. возражать против заявлений и доводов других лиц;
7. пользоваться другими правами, предусмотренными законодательством Российской Федерации.

Примечание:

- С материалами дела № 03-05/60-17 можно ознакомиться в Архангельском
1. УФАС России по адресу: г. Архангельск, ул. К. Либкнехта, д. 2, каб. 102 (исполнитель – Ипатова Татьяна Витальевна, 207-007).
 2. Полномочия сторон должны быть подтверждены соответствующими документами.
Копии документов, представленные для приобщения к материалам дела № 03-05/60-17 и не заверенные нотариально, должны быть заверены подписью руководителя и печатью юридического лица (подписью и печатью индивидуального предпринимателя).
 - 3.
 4. При направлении документов **ссылка на номер дела 03-05/60-17 обязательна!**
Для организации допуска в помещения Архангельского УФАС России просим заблаговременно (за 1-2 дня до даты рассмотрения дела) сообщить данные
 5. (фамилия, имя, отчество) представителей лиц, которые будут принимать участие в рассмотрении дела № 03-05/60-17 для оформления пропусков по телефону: 207-007.

**Председатель
Комиссии:**

Д.В. Бугаев

Члены Комиссии:

Т.В. Ипатова

Н.А. Фоторан