

## РЕШЕНИЕ

по делу № 027/05/5-1504/2022

16 декабря 2022 года  
Хабаровск

Г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе в составе:

Председатель Комиссии:

заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии:

начальник отдела рекламы и недобросовестной конкуренции,

ведущий специалист-эксперт отдела рекламы и недобросовестной конкуренции,

рассмотрев дело № 027/05/5-1504/2022 по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе по факту распространения ООО «Кварум» рекламы с нарушением требований пунктов 3, 4 статьи 5 ФЗ «О рекламе»,

в отсутствие представителя ООО «Кварум», извещенного надлежащим образом о дате, месте и времени рассмотрения дела,

### **УСТАНОВИЛА:**

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Хабаровскому краю поступило заявление гр. (вх. № 24148-ИП/22 от 07.11.2022) о недостоверной рекламе агентства недвижимости «Кварум», распространенной в сети Интернет на сайте [www.farpost.ru](http://www.farpost.ru).

Как следует из заявления агентство недвижимости «Кварум» разместило на указанном сайте объявление

([https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell\\_flats/2-h-komn-kvartira-105255\\_9\\_99.html](https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_flats/2-h-komn-kvartira-105255_9_99.html)) о продаже квартиры в г. Хабаровске по ул. Архангельская, д. 27, кв. 231.

Договор с заявителем о размещении рекламы о продаже его объекта недвижимости отсутствует. Также агентство недвижимости «Кварум» не имеет письменного согласия на использование фотографий квартиры. Кроме того, заявитель самостоятельно осуществляет продажу квартиры через сеть «Интернет». К заявлениям приложены распечатки с сайтов о продаже недвижимости.

По мнению заявителя, реклама общества является недостоверной, вводит в заблуждение потребителей рекламы, ущемляет его права как единственного продавца своей собственности и препятствует самостоятельной продаже.

Согласно пунктам 1-4 статьи 3 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – ФЗ «О рекламе») реклама - это 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; товар – продукт деятельности (в том числе работа, услуга, предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот; ненадлежащая реклама – реклама, не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации.

Размещенная агентством недвижимости «Кварум» на сайте [www.farpost.ru](http://www.farpost.ru) информация о продаже объекта недвижимости направлена на привлечение внимания потребителей и формирование у них интереса к конкретному объекту рекламирования, адресована неопределенному кругу лиц, позволяет выделить конкретный товар (квартиру) и сформировать к нему устойчивый интерес путем детального описания характеристик данного объекта с приложений фотографий, то есть соответствует законодательному определению рекламы, указанному в пункте 1 статьи 3 ФЗ «О рекламе».

Частью 1 статьи 5 ФЗ «О рекламе» предусмотрено, что реклама должна быть добросовестной и достоверной. Недобросовестная и недостоверная реклама не допускаются.

В соответствии с пунктом 3 части 3 статьи 5 ФЗ «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.

Из поступившего в антимонопольный орган обращения заявителя следует, что между последним и агентством недвижимости «Кварум» договор о размещении рекламы о продаже его объекта недвижимости отсутствует.

Следовательно, потребители, воспользовавшиеся рекламным предложением и желающие приобрести данный объект недвижимости, фактически не имеют возможности купить квартиру в указанном в рекламе месте и у конкретного лица, осуществляющего деятельность под обозначением Агентство недвижимости «Кварум», что свидетельствует о признаках нарушения пункта 3 части 3 статьи 5 ФЗ «О рекламе».

Кроме того, заявитель в обращении указал, что на сайте [www.avito.ru](http://www.avito.ru) им самостоятельно размещено объявление о продаже своей недвижимости по цене 4 500 000 рублей, а агентство недвижимости «Кварум», без его ведома, разместило на сайте [www.farpost.ru](http://www.farpost.ru) объявление о продаже квартиры по заниженной стоимости, а именно по цене 4 200 000 рублей (скриншоты данных объявлений в материалах дела имеются).

В действительности используя на своем сайте привлекательное рекламное предложение о продаже квартиры по заниженной цене агентство недвижимости вводит в заблуждение потребителей рекламы, поскольку фактически не имеет возможности осуществить её продажу по заявленной цене, что является нарушением пункта 4 части 3 статьи 5 ФЗ «О рекламе», в соответствии с которой недостоверной признается реклама, которая содержит несоответствующие действительности сведения о стоимости или цене товара, порядке его оплаты, размере скидок, тарифов и других условиях приобретения товара.

15 декабря 2022 в Хабаровское УФАС России поступили письменные пояснения (вх. № 26682-ЭП/22) из которых следует, что Общество не является рекламодателем. Указанный в рекламе абонентский номер выделен гр\*, который не состоит в трудовых отношениях с ООО «Кварум», а работает с последним по договору об оказании услуг за определенную плату.

Данные доводы не принимаются по следующим основаниям.

Согласно информации, размещенной на сайте [www.farpost.ru](http://www.farpost.ru) в рекламном объявлении ([https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell\\_flats/2-h-komn-kvartira-105255\\_9\\_99.html](https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_flats/2-h-komn-kvartira-105255_9_99.html)) указан контактный номер телефона +7924 309 70 50.

В соответствии с выпиской из реестра Российской системы и плана нумерации указанный номер телефона принадлежит номерной емкости оператора ПАО «Мегафон».

Из информации ПАО «Мегафон», представленной по запросу антимонопольного органа (вх. № 24541-ЭП/22 от 14.11.2022), следует, что абонентский номер +7924 309 70 50 в рамках договора об оказании услуг связи от 09.02.2020 выделен гр\*.

В соответствии с информацией, размещенной на официальном сайте агентства недвижимости «Кварум» <https://kvarum.tilda.ws>, гр\* является сотрудником (риэлтором) агентства недвижимости «Кварум», в связи с чем представляет интересы данного агентства.

Письмом от 31.05.2016г. № АК /36350/16 Федеральной антимонопольной службой РФ даны разъяснения отдельных положений ФЗ «О рекламе».

В соответствии с пунктом 5 статьи 3 ФЗ «О рекламе» рекламодателем является изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования лицо.

Из указанного определения следует, что рекламодателем может быть как лицо, заинтересованное в реализации объекта рекламирования (изготовитель товара, продавец товара, лицо, оказывающее услуги), так и иное лицо, если указанное лицо

совершило действия по выбору объекта рекламирования (под которым понимается товар, средства индивидуализации юридического лица и (или) товара, изготовитель или продавец товара, результаты интеллектуальной деятельности либо мероприятие, на привлечение к которым направлена реклама) и содержание рекламной информации.

При этом отнесение того или иного лица к рекламодателю осуществляется исходя из объекта рекламирования, к которому формируется интерес в рекламе, условий договора о распространении рекламы, а также иных обстоятельств распространения рекламы.

Согласно пункту 1 статьи 182 ГК РФ сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного органа или органа местного самоуправления, непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого.

В случае если реклама размещается на основании договора, заказчиком рекламы по которому выступает физическое лицо-законный представитель физического лица, или уполномоченный представитель юридического лица, и такого рода договор заключается в интересах юридического лица, то рекламодателем такой рекламы признается данное юридическое лицо, в том числе поскольку в силу объекта рекламирования и обстоятельств распространения рекламы данное юридическое лицо заинтересовано в распространении рекламы.

Кроме того, в размещенном на сайте [https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell\\_flats/2-h-komn-kvartira-105255\\_9\\_99.html](https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_flats/2-h-komn-kvartira-105255_9_99.html) рекламном объявлении о продаже объекта недвижимости (квартиры) по адресу: г.Хабаровск, ул. Архангельская, д. 27, кв. 31 указано в качестве продавца данного объекта недвижимости – Агентство недвижимости «Кварум».

Таким образом, лицом, заинтересованным в реализации объекта рекламирования (квартиры), является ООО «Кварум».

Согласно части 6 статьи 38 ФЗ «О рекламе» ответственность за

нарушение пункта 3, 4 части 3 статьи 5 несет рекламодаделец.

Установлено, что рекламодателем является ООО «Кварум» (ИНН 2724242745, место нахождения: 680014, г. Хабаровск, ул. Костромская, д. 56, кв. 37).

На основании пункта 2 части 1 статьи 33, частей 1,2 статьи 36 Федерального Закона «О рекламе» и в соответствии с пунктами 42-48 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать ненадлежащей рекламу о продаже объекта недвижимости, принадлежащего заявителю на праве собственности, распространенную ООО «Кварум» на сайте [https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell\\_flats/2-h-komn-kvartira-105255999.html](https://www.farpost.ru/khabarovsk/realty/sell_flats/2-h-komn-kvartira-105255999.html), поскольку в ней нарушены требования пунктов 3, 4 части 3 статьи 5 ФЗ «О рекламе».

2. Выдать ООО «Кварум» обязательное для исполнения предписание о прекращении нарушения законодательства РФ о рекламе.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Хабаровского 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 (в трехмесячный срок).

