

Исх. №ВЧ-08/4400 от 08.05.2024 г.

В Управление поступило обращение <...> (вх. №1130 от 05.02.2022 г.) с жалобой на недобросовестную конкуренцию со стороны ООО Агентство Недвижимости «Этажи» (далее по тексту – ООО АН «Этажи») в части размещения информации о продаже объекта недвижимости без соответствующих правовых оснований.

Как указывает заявитель, на сайтах <...>, <...> размещено объявление о продаже его квартиры, к объявлению также были приобщены фотоизображения объекта недвижимости. При этом, данное согласие размещено без согласия собственника.

В рамках рассмотрения указанного обращения установлено, что на сайтах <...>, <...> размещена информация следующего содержания (фото объявления представлено ниже):

<...>

<...>

Таким образом, в рамках рассмотрения обращения установлена, что на сайтах <...>, <...> размещена недостоверная информация в части продажи квартиры. При этом, из указанной информации следует, что реклама размещена ООО АН «Этажи».

Татарстанским УФАС России установлено, что работа с клиентами в агентствах недвижимости ведется исключительно на основании заключенных договоров (агентский договор, соглашение на поиск покупателя, договор оказания услуг о продаже недвижимости), согласно которым предполагается полное сопровождение Клиента представителем Агентства на всех этапах сделки и исключает возможность Клиента заключения аналогичных договоров с другими Агентствами.

Согласно ч. 1 ст. 980 ГК РФ действия без поручения, иного указания или заранее обещанного согласия заинтересованного лица в целях предотвращения вреда его личности или имуществу, исполнения его обязательства или в его иных непротивоправных интересах (действия в чужом интересе) должны совершаться исходя из очевидной выгоды или пользы и действительных или вероятных намерений заинтересованного лица и с необходимой по обстоятельствам дела заботливостью и осмотрительностью.

При этом лицо, действующее в чужом интересе, обязано при первой возможности сообщить об этом заинтересованному лицу и выждать в течение разумного срока его решение об одобрении или о неодобрении предпринятых действий (ч. 1 ст. 981 ГК РФ).

Согласно ст. 982 ГК РФ в случае одобрения этих действий лицом, в интересе которого предприняты действия без его поручения, к отношениям сторон в дальнейшем применяются правила о договоре поручения или ином договоре, соответствующем характеру предпринятых действий.

В соответствии с ч. 1 ст. 983 ГК РФ действия в чужом интересе, совершенные после того, как тому, кто их совершает, стало известно, что они не одобряются заинтересованным лицом, не влекут для последнего обязанностей ни в отношении совершившего эти действия, ни в отношении третьих лиц.

Из анализа указанных норм следует, что действия в чужом интересе, порождающие юридический результат, должны совершаться не по произвольному желанию любого лица, а лишь с соблюдением установленных законом требований.

В ином случае они не получают признание закона и, следовательно, не влекут юридических последствий.

Такая ситуация не допустима по смыслу ст. 10 bis Парижской конвенции по охране промышленной собственности, ст. 1484, ст. 14.2, ФЗ «О защите конкуренции».

Согласно ст. 1 Парижской конвенции по охране промышленной собственности от 20.03.1883, ратифицированной РФ с 19.09.1968, страны, к которым применяется Конвенция, образуют Союз по охране промышленной собственности. Объектами охраны промышленной собственности являются, в том числе и товарные знаки.

В соответствии со ст. 10 bis парижской конвенции по охране промышленной собственности страны Союза обязаны обеспечить гражданам стран, участвующих в Союзе, эффективную защиту от недобросовестной конкуренции, причем актом недобросовестной конкуренции считается всякий акт конкуренции, противоречащий честным обычаям в промышленных и торговых делах.

В частности, подлежат запрету все действия, указания или утверждения, использование которых при осуществлении коммерческой деятельности может ввести общественность в заблуждение относительно характера, способа изготовления, свойств, пригодности к применению или количества товаров. Также ложные утверждения при осуществлении коммерческой деятельности, способные дискредитировать предприятие, продукты или промышленную, или торговую деятельность конкурента.

Пунктом 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции установлено, что недобросовестная конкуренция - это любые действия хозяйствующих субъектов (группы лиц), которые направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости и причинили или могут причинить убытки другим хозяйствующим субъектам - конкурентам либо нанесли или могут нанести вред их деловой репутации.

Из определения недобросовестной конкуренции, содержащегося в пункте 9 статьи 4 Закона о защите конкуренции, следует, что для признания действий недобросовестной конкуренцией они должны одновременно соответствовать нескольким условиям, а именно:

- совершаться хозяйствующими субъектами (группой лиц) - конкурентами;
- быть направлены на получение преимуществ в предпринимательской деятельности;
- противоречить законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости;
- причинить или быть способны причинить убытки другому хозяйствующему субъекту-конкуренту, либо нанести ущерб его деловой репутации (причинение вреда).

Добросовестность (добропорядочность) позволяет установить, осуществлено ли рассматриваемое поведение в допустимых пределах осуществления гражданских прав; выход за допустимые пределы будет рассматриваться в качестве недобросовестного (недобропорядочного).

Разумность позволяет установить соответствие поведения определенного хозяйствующего субъекта деперсонализированным стандартам ожидаемого

поведения любого участника гражданского оборота; очевидное отклонение поведения такого участника будет свидетельствовать о неразумности.

Справедливость означает наличие равных возможностей для участия в гражданском обороте; несправедливость будет выражаться в создании необоснованных условий реализации контрагентами своих гражданских прав.

Обычаем признается сложившееся и широко применяемое в какой-либо области предпринимательской или иной деятельности, не предусмотренное законодательством правило поведения, независимо от того, зафиксировано ли оно в каком-либо документе.

В действиях ООО АН «Этажи» по распространению на Интернет-сайтах <...>, <...> недостоверной информации содержатся все признаки недобросовестной конкуренции, указанные в пункте 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции»:

1. Действия ООО АН «Этажи» направлены на получение преимуществ, которые обеспечивают возможность увеличить размер получаемой прибыли по отношению к уровню прибыли при воздержании от указанных действий за счет перераспределения спроса потребителей, в том числе посредством получения дополнительного «входящего потока» и возможности предложить иные варианты недвижимости.

2. Такие действия ООО АН «Этажи» противоречат требованиям законодательства, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости.

В частности, у Общества отсутствуют надлежащим образом оформленные договорные отношения с заявителем, дающие ему право представления интересов заявителя при реализации рассматриваемого объекта недвижимости, включая право рекламировать объект недвижимости по указанной в рекламе Общества цене. Следовательно, потребитель, желающий приобрести данный объект недвижимости, фактически не имеет возможности, приобрести объект рекламирования в указанном в рекламе месте у конкретного лица и по заявленной цене.

3. Распространение недостоверных сведений способно ввести потребителей в заблуждение и привести к неполучению доходов конкурентов.

Согласно ст. 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» не допускаются иные формы недобросовестной конкуренции наряду с предусмотренными статьями 14.1 - 14.7 указанного Федерального закона.

В соответствии с частью 2 статьи 39.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции» предупреждение выдается хозяйствующему субъекту, в случае выявления признаков нарушения статьи 14.8 Закона «О защите конкуренции».

При указанных обстоятельствах, в действиях ООО АН «Этажи» по размещению в общедоступных источниках, в том числе в сети «Интернет», информации о продаже квартиры по г. Казань, ул. Жуковского, д. 28а, без соответствующих правовых оснований, имеются признаки нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренного ст. 14.8 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», что может причинить убытки другим хозяйствующим субъектам-конкурентам, добросовестно осуществляющим аналогичные виды деятельности.

В связи с наличием в действиях ООО АН «Этажи» признаков нарушения

статьи 14.8 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», выразившееся во введении в заблуждение посредством размещения на сайте информации не соответствующей действительности информации относительно возможности приобретения объекта недвижимости, Татарстанское УФАС России, на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции, ООО АН «Этажи» о необходимости в течение 10 дней с момента получения предупреждения прекратить недобросовестные действия, а именно:

Прекратить размещение на Сайте, а также в иных источниках информации, в том числе на сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», в средствах массовой информации, не соответствующей действительности информации о продаже объекта недвижимости, а именно без наличия соответствующего согласия собственника, а также принять меры по установлению в ООО АН «Этажи» механизмов дополнительного контроля за сопровождением сделок с недвижимым имуществом.

О выполнении предупреждения сообщить в Татарстанское УФАС России в течение 3 дней с момента исполнения предупреждения, представив подтверждающие документы (информацию о снятии с публикации вышеуказанного объявления о продаже квартиры; в случае получения соответствующего согласия собственника, копии документов, подтверждающих получения данного согласия; а также иные документы, подтверждающие выполнение предупреждения).

Татарстанское УФАС России сообщает, что в случае невыполнения в установленный срок предупреждения, в соответствии со статьей 39.1 Федерального закона от 26.07.2006г. №135-ФЗ «О защите конкуренции», будет принято решение о возбуждении в ООО АН «Этажи» дела по признакам нарушения статьи 14.8 Закона о защите конкуренции.

<...>