

1. Цель получения кредита;
2. Сумма и валюта кредита;
3. Срок кредитования;
4. Категории клиентов или партнеров;
5. Процентные ставки;
6. Виды комиссий и платежей;
7. досрочное погашение;
8. Штрафные санкции;
9. Первоначальный взнос;
10. Источник погашения;
11. Обеспечение по кредитному договору;
12. Требования к страхованию;
13. Порядок получения кредита и проведения расчетов по сделке;
14. Порядок (график) погашения кредита;
15. Порядок расчетов по договору о приобретении имущества;
16. Требования, предъявляемые к уполномоченному заемщику, доход которых учитывается при расчете суммы кредита;
17. Перечень документов, предоставляемых заемщиком и залогодателем;
18. Примерный перечень расходов заемщика;
19. Срок действия кредитного решения (до подписания кредитного договора).

Ниже представлена сравнительная таблица информации на сайте рекламы и информации, представленной ПАО «Промсвязьбанк»:

№	Информация на сайте	Представленная информация ПАО «Промсвязьбанк»
1	Минимальная сумма кредита- 500 000 рублей.	Минимальная сумма кредита: 500 000 рублей, при этом минимальная сумма кредита не может быть менее 20 процентов от стоимости квартиры по договору о приобретении имущества, если квартира приобретается по договору с ЖСК, стоимость квартиры и размер первоначального взноса определяется исходя из суммы паевого взноса.
2	Максимальная сумма кредита- 20 000 000 рублей.	Максимальная сумма кредита определяется банком в соответствии с платежеспособностью физических лиц- участников ипотечной сделки, доход которых учитывается при расчете суммы кредита, и при этом удовлетворяет одновременно следующим условиям: - не более 90% от стоимости квартиры, указанной в договоре о приобретении имущества; - и другие условия.
3	Первоначальный взнос- от 0% до 10% (не включая) от стоимости приобретаемого объекта недвижимости.	Размер первоначального взноса от 0% до 10% (не включая) не применяется при наличии несовершеннолетних залогодателей.

При этом, ставка, указанная на сайте, составляет 10,29% без указания дополнительных условий. Вместе с тем, в соответствии с информацией ПАО «Промсвязьбанк», ставка 10,29% установлена для держателей зарплатных карт Банка, работников Оборонно-промышленного комплекса, клиентов премиального пакета Orange Premium Club, для категории «Бюджетник, Гос». Далее - за пользование кредитом Банком устанавливаются процентные ставки на стандартных условиях в размере 10,99%.

Необходимо отметить, что в анализируемой рекламе, а также на сайте, не указаны условия страхования.

Базовые процентные ставки указаны в случае выбора заемщиком условий кредитования с осуществлением страхования. Однако, в случае отказа Заемщика от страхования жизни и здоровья заемщика (-ов) и (или) без осуществления страхования квартиры, производится надбавка к базовой процентной ставке на 3 процентных пункта (пункт 5 Условий).

Согласно пункту 12 Условий кредитования, представленных банком, страхованию подлежат:

- на этапе до оформления и регистрации права собственности Покупателя на квартиру и ипотека в пользу Банка:

- жизнь и здоровье Заемщика (-ов) (личное страхование). При этом, распределение страховой суммы между договорами личного страхования Заемщиков должно осуществляться пропорционально доли их дохода, учитываемого при расчете максимальной суммы

кредита.

- на этапе после оформления и регистрации права собственности Покупателя на квартиру и ипотека в пользу Банка:

- объекты страхования, указанные выше;

- квартира (имущественное страхование).

Необходимо отметить, что в анализируемой рекламе, а также на сайте, не указаны условия, виды и требования к страхованию. Вместе с тем, указанные обстоятельства прямым образом влияют на окончательную процентную ставку финансовой услуги.

Таким образом, заявленная в рекламе ипотека без первоначального взноса, не отражает реальную процентную ставку в связи с тем, что заявленная процентная ставка, исходя из условий предоставления кредитного продукта, представленного ПАО «Промсвязьбанк», может меняться в зависимости от индивидуальных условий таких договоров.

Вместе с тем, указанные условия и обстоятельства не были отражены как в самой рекламе, так на интернет-странице, открывающейся после перехода по анализируемой рекламе.

Таким образом, в анализируемой рекламе, а также на сайте, не указаны существенные условия, влияющие на стоимость квартиры. Указанные обстоятельства, соответственно, прямым образом влияют на окончательную процентную ставку финансовой услуги.

В ходе заседания комиссии по настоящему делу, ООО «Вива» представлено пояснение, что неверное указание информации в рекламе в части банка, оказывающего услугу (вместо ПАО «Промсвязьбанк» указано ПАО «Ак Барс» Банк и САО «ВСК») допущено ООО «Яндекс», поскольку указание лица, фактически оказывающего указанную услугу, по правилам технической составляющей конструктора Яндекс.Директ является обязательным.

Однако, комиссия Татарстанского УФАС России отмечает, что, исходя из анализа как самой рекламы, так и информации на сайте, размещенной после перехода по данной рекламе, следует, что информация, размещенная на сайте и на рекламном объявлении не соответствует фактическим обстоятельствам и условиям, на которых реально может быть оказана потребителю, что следует из представленных пояснений со стороны банка и приведенного анализа комиссии Татарстанского УФАС России.

В соответствии со статьей 3 Закон «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; рекламодатель - изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо.

Из содержания распространенной рекламы, а также его способа доведения до потенциальных потребителей следует, что она является рекламой, поскольку адресована неопределенному кругу лиц и направлена на привлечение внимания к объекту рекламирования (финансовая услуга), формирование поддержания интереса к нему и его продвижению на рынке предоставления финансовых услуг.

Как определено в части 4 статьи 3 Закон «О рекламе», под ненадлежащей рекламой понимается реклама, не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации.

Реклама должна быть добросовестной и достоверной. Недобросовестная реклама и недостоверная реклама не допускаются (часть 1 статьи 5 Закон «О рекламе»).

Согласно пункту 2 части 3 статьи 5 Закон «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 части 7 статьи 5 Закон «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.

Пунктом 2 части 2 статьи 28 Закон «О рекламе» предусмотрено, что реклама финансовых услуг не должна умалчивать об иных условиях оказания соответствующих услуг, влияющих на сумму доходов, которые получают воспользовавшиеся услугами лица, или на сумму расходов, которые понесут воспользовавшиеся услугами лица, если в рекламе сообщается хотя бы одно из этих условий.

Согласно части 3 статьи 28 Закон «О рекламе», если реклама услуг, связанных с предоставлением кредита или займа, использованием им и погашением кредита или займа, содержит хотя бы одно условие, влияющее на его стоимость, такая реклама должна содержать все остальные условия, определяющие полную стоимость кредита (займа), определяемую в соответствии с Федеральным законом «О потребительском кредите (займе)», для заемщика и влияющие на нее.

Согласно абзацу 2 пункта 25 постановления Пленума ВАС РФ от 08.10.2012 № 58 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами Федерального закона «О рекламе» к условиям, влияющим на стоимость кредита, в частности, могут относиться условия о размере процентной ставки, сумме и сроке кредита, платежах и комиссиях по кредитным операциям, а также о дополнительных расходах заемщика, связанных с получением кредита (по страхованию рисков, в том числе жизни, здоровья потенциального заемщика, нотариальному заверению документов, предоставлению обеспечения по кредитному договору, оценке имущества, передаваемого в залог, и др.).

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Иными словами, обязательством должника является погашение кредита, а залог недвижимости является формой обеспечения исполнения финансовых обязательств должника перед его кредитором.

На основании части 1 статьи 819 Гражданского кодекса Российской Федерации по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты за пользование ею, а также предусмотренные кредитным договором иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита. В случае предоставления кредита гражданину в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (в том числе кредита, обязательства заемщика по которому

обеспечены ипотекой), ограничения, случаи и особенности взимания иных платежей, указанных в абзаце первом настоящего пункта, определяются законом о потребительском кредите (займе).

Исходя из вышеперечисленного следует что, ипотека является разновидностью кредита, предоставляемого под залог недвижимости.

Поскольку стоимость кредита складывается не только из суммы заемных средств, но и из процентной ставки, срока займа, дополнительного страхования рисков, комиссий и иных предусмотренных договором условий, указание в тексте рекламы такой существенной информации является обязательным.

Так как указание в рассматриваемой рекламе условий предоставления кредита направлено на формирование у потенциального заемщика желания воспользоваться финансовой услугой - кредитованием, то существенной является не только информация, привлекательная для потребителя, но и информация, способная обмануть ожидания, сформированные у потребителей такой рекламой. Отсутствие в рекламе какой-либо существенной части информации о кредите приводит к искажению смысла рекламы и способствует введению в заблуждение потребителей, имеющих намерение воспользоваться рекламируемым кредитом.

В вышеуказанной рекламе финансовой услуги указано самое привлекательное условие: «Ипотека без первоначального взноса!» что является наиболее выгодным с точки зрения привлечения внимания потребителей рекламы, создания положительного мнения о рекламируемой банковской услуге.

Рассматриваемая реклама не предоставляет лицу, имеющему намерение воспользоваться рекламируемыми финансовыми услугами, возможность объективной оценки стоимости кредитного продукта. Отсутствие в рекламе какой-либо существенной части информации о выдаче кредита приводит к искажению смысла рекламы и способствует введению в заблуждение потребителей, имеющих намерение воспользоваться рекламируемым видом финансовых услуг, а именно: получить кредит без первоначального взноса как указано в рекламном предложении.

Таким образом, рассматриваемая реклама не сообщает обо всех условиях, которые влияют на стоимость кредитного продукта, т.е. на объем расходов, которые понесут лица при заключении кредитного договора.

Изложенное свидетельствует об отсутствии в рекламе существенной информации о рекламируемой услуге, об условиях ее использования, что вводит потребителя рекламы в заблуждение относительно приобретения финансовой услуги.

Статьей 38 Закон «О рекламе» установлено, что за нарушение пункта 2 части 3 статьи 5, части 7 статьи 5, пункта 2 части 2 статьи 28, части 3 статьи 28 Закон «О рекламе», ответственность несет рекламодатель.

Статьей 3 Закон «О рекламе» установлено, что рекламодатель – изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо.

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 внимания к которым направлена реклама) и содержания 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 (письмо ФАС России от 31.05.2016 № АК/36350/16 «О разъяснении отдельных положений Федерального закона «О рекламе»).

Согласно п. 24 Постановления Пленума ВАС РФ от 08.10.2012 №58, в соответствии с частями 1 и 3 статьи 28 Закона о рекламе в рекламе должны быть указаны наименование или имя лица, оказывающего банковские, страховые и иные финансовые услуги, а также условия оказания этих услуг.

В соответствии с пунктом 2, 4 части 3 статьи 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, а так же о стоимости или цене товара, порядке его оплаты, размере скидок, тарифов и других условиях приобретения товара.

Вместе с тем, ООО «Вива», размещая рекламное объявление, необходимо было удостовериться полноте, актуальности и достоверности размещаемого рекламного объявления.

В соответствии с пунктом 4 статьи 3 Закона «О рекламе» реклама, не соответствующая требованиям законодательства Российской Федерации, является ненадлежащей.

В соответствии с частью 6 статьи 38 Федерального закона "О рекламе", рекламопроизводитель несет ответственность за нарушение требований, установленных пунктом 2 части 3 статьи 5, частями 1, 3, 7 статьи 28.

Пунктом 6 статьи 3 Закона «О рекламе» установлено, что рекламопроизводитель - лицо, осуществляющее полностью или частично приведение информации в готовую для распространения в виде рекламы форму.

Рекламопроизводителями рассматриваемой рекламы являются ООО «Вива» (ИНН: 1655343709, юридический адрес: 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. М. Худякова, д.3, оф. 203) и ООО «Стройриэлт» (ИНН: 1657193706, адрес регистрации: 420133, РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 1, пом. 24)

В соответствии с пунктом 44 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства РФ о рекламе, при установлении факта нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе антимонопольный орган, в целях прекращения дальнейшего нарушения, выдает лицу (лицам), обязанному (обязанным) устранить выявленное правонарушение предписание о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе.

Таким образом, Комиссия Татарстанского УФАС России учитывая совокупность имеющихся доказательств, в том числе материалы предоставленные в адрес Управления, приходит к выводу о нарушении ООО «Вива» и ООО «Стройриэлт» требований пункта 2 части 3 статьи 5, части 1 статьи 28, части 3 статьи 28, части 7 статьи 28 Закона «О рекламе».

Руководствуясь частью 2 пункта 1 статьи 33, частью 1 статьи 36 Федерального закона «О рекламе» и в соответствии с пунктами 42 - 47 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, Комиссия

РЕШИЛА:

Признать ненадлежащей рекламу, распространенную ООО «Вива» (ИНН: 1655343709, юридический адрес: 420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. М. Худякова, д.3, оф. 203) и ООО «Стройриэлт» (ИНН: 1657193706, адрес регистрации: 420133, РТ, г. Казань, ул. Гаврилова, д. 1, пом. 24) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» - поисковой системе «Яндекс» с текстом: «Ипотека без первоначального взноса!».

поскольку в ней нарушены требования пункта 2 части 3 статьи 5, части 1 статьи 28, части 3 статьи 28, части 7 статьи 28 Федерального закона от 13.03.2006 №38-ФЗ «О рекламе».

ООО «Вива» и ООО «Стройриэлт» выдать предписание об устранении нарушения Закона «О рекламе».

Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Татарстанского УФАС России для рассмотрения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении, в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

Решение изготовлено в полном объеме 28 февраля 2022 года. Решение может быть обжаловано в арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председатель Комиссии: <...> – (должностное лицо)

Члены Комиссии: <...> – (должностное лицо)

<...> – (должностное лицо)