

РЕШЕНИЕ

Резолютивная часть решения оглашена «03» февраля 2015 г.

Решение в полном объеме изготовлено «12» февраля 2015 г.
Новосибирск

г.

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

председатель Комиссии: Т.В. Лопаткина – заместитель руководителя управления – начальник отдела рекламы,

члены Комиссии: Е.А. Скоп – ведущий специалист-эксперт отдела рекламы,

Д.А. Былина – специалист-эксперт отдела рекламы,

рассмотрев дело № 187/14, возбужденное в отношении «...» («...») по факту размещения в мае 2014 г. на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/13962591> следующей информацией:

«Вариант № 13962591_ Продам 1-комнатную квартиру _ Новосибирск, Октябрьский район, ул. Бронная, д. 32 _ 955 тыс. руб._ чистая продажа, ипотека_ Площадь 40м2, жилая – 25 м2, кухня – 5 м2_ Детали _ Застройщик – ЗАО Дискус + _ Дом сдается в I - 2016 _ Этаж – 10 _ Этажность – 10 _ Материал дома – панельный _ Тип квартиры – улучшенной планировки _ Комнаты – смежно-изолированные, Санузел – совмещенный _ Балкон – 1 балкон_ Телефон-нет, оформление отношений – участие в ЖСК, Комментарий _ Вы ищите квартиру? Вы хотите гарантированно вложить средства? Интересно! Звоните! По данной стоимости предлагается студия сроком сдачи I – 2016. _ Оптовым покупателям Скидка! Постоянным покупателям – скидка! Продавцам жилья с целью приобретения квартиры через наше агентство – скидка! P.S. по просьбе портала НГС: Конкретные параметры объекта указаны на основании информации предоставляемой застройщиком согласно выделенной квоте. Сроки подписания договора о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения зависят от застройщика. Контакты _ Отдел продаж Застройщика _ Ваш личный партнер!_ «...»..., с признаками нарушения:

- п. 2 ч.3 ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» (далее - 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;

- 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. 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 – гр. «...» не явился, уведомлен надлежащим образом;

лица, в действиях которого содержатся признаки нарушения законодательства о рекламе – «...»

УСТАНОВИЛА:

16 мая 2014 г. в адрес Новосибирского УФАС России поступило заявление физического лица (вх. № 5147), по факту распространения на сайте www.ngs.ru информации, с признаками нарушения законодательства о рекламе.

Как указывает заявитель, 13 мая 2014 г., желая приобрести однокомнатную квартиру в новостройке на ул. Бронной в Кировском районе, обзванивал подходящие варианты, выставленные на сайте www.ngs.ru в разделе «Новостройки».

Представитель агентства недвижимости, куда звонил заявитель, пояснял, что указанный в рекламе вариант уже продан, а на сайт не успели внести данные о продаже квартиры (при этом на сайте было указано, что данный вариант был только 13.05.2014 г. обновлен), и тут же предлагали похожий объект недвижимости, но дороже по стоимости, указанной в рекламе на 50000 р. – 200000 р.

По мнению заявителя, данная реклама является недостоверной, вводит в заблуждение потенциальных покупателей и просит антимонопольный орган пресечь нарушение требований Федерального закона № 38-ФЗ от 13.06.2006 г. «О рекламе» (далее – Закон о рекламе).

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

Согласно Протоколу осмотра Интренет-сайта от 29.05.2014 г.: на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/13962591> размещалась следующая информация:

«Вариант № 13962591_ Продам 1-комнатную квартиру _ Новосибирск, Октябрьский район, ул. Бронная, д. 32 _ 955 тыс. руб._ 23 875 руб.м2 _ чистая продажа, ипотека_ Площадь 40м2, жилая – 25 м2, кухня – 5 м2_ Детали _ Застройщик – ЗАО Диск+ _ Дом сдается в I -2016 _ Этаж – 10 _ Этажность – 10 _ Материал дома – панельный _ Тип квартиры – улучшенной планировки _ Контакты – смежно-изолированные, Санузел –

совмещенный _ Балкон – 1 балкон_ Телефон-нет, оформление отношений – участие в ЖСК, Комментарий _ Вы ищите квартиру? Вы хотите гарантированно вложить средства? Вы ищите надежного застройщика? Интересно! Звоните! По данной стоимости предлагается студия сроком сдачи 1 – 2016. _ Оптовым покупателям - скидка! Постоянным покупателям – скидка! Продавцам жилья с целью приобретения квартиры через наше агентство – скидка! P.S. по просьбе портала НГС: Конкретные параметры объекта указаны на основании информации предоставляемой застройщиком согласно выделенной квоте. Сроки подписания договора о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения зависят от застройщика. Контакты _ Отдел продаж Застройщика _ Ваш личный партнер!_ «...»...».

В соответствии с документами, представленными ООО «НГС» (вх. № 6377 от 18.06.2014 г.), ООО «НГС» осуществляет администрирование сайта www.ngs.ru и его разделов, включая раздел «НГС.НЕДВИЖИМОСТЬ», подразделы «Жилая» (<http://homes.ngs.ru/>), «Новостройки» (<http://newhomes.ngs.ru/>) и др.

Объявление №13962591 (<http://newhomes.ngs.ru/view/13962591>) внесено в электронный каталог раздела НГС.НЕДВИЖИМОСТЬ 28.04.2014, удалено в архив 16.05.2014.

В связи с тем, что объявление удалено в архив, контактная информация скрыта. Контактная информация, которая содержалась в объявлении: «-«...», Ваш Личный Партнер! Отдел продаж Застройщика».

Данное объявление было внесено в электронный каталог из личного кабинета под логином «...».

В настоящее время через личный кабинет доступно выставление счетов на частных лиц, а также оплата посредством платежных систем, в кассу ООО «НГС». В целях сохранения возможности оплаты записей (объявлений) частными лицами и идентификации лиц ООО «НГС» использует закрепление логинов личных кабинетов за физическими лицами путем оформления письменного договора с указанием логина личного кабинета. Личный кабинет под логином «...» был закреплен за гр. «...» 13.12.2012.

14.04.2014 из личного кабинета под логином «_____» выставлен Счет №Б13346001 от 14.04.14 для внесения и редактирования записей в электронный каталог с 17.04.14 по 16.05.14. стоимость прав ограниченной лицензии была оплачена через личный кабинет с помощью биллинговой системы. ООО «НГС» располагает только копией выставленного счета, формирование иных платежных документов не предусмотрено. ООО «НГС» может запросить у агрегатора биллинговых платежей ОАО «Газпромбанк» идентификаторы платежей и их подтверждение при необходимости.

Акты пользования ограниченной лицензией физическим лицам не предоставляются.

Письменные заявки, макеты на размещение объявлений в электронных каталогах отсутствуют, так как в электронные каталоги все объявления вводят и свободно редактируют пользователи в любое время из личного кабинета, предоставленного для пользования правами ограниченной лицензии.

Также были представлены:

- распечатка с объявлением,
- Договор о предоставлении прав коммерческого доступа к Интернет-сайту №24867 от 13.12.12,
- счет на оплату.

В силу 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.

На рассмотрении дела гр. «...» не явился, отзыв не представил.

При этом, согласно ответу Министерства строительства Новосибирской области (вх. № 11926 от 06.11.2014 г.), строительство рассматриваемого объекта недвижимости осуществляет застройщик – ООО «Дискус-строй» на основании выданного Разрешения на строительства № Ru 54303000-366 от 18.10.2014 г.

Таким образом, рассматриваемая рекламная информация содержит недостоверные сведения о застройщике рассматриваемого объекта недвижимости.

Кроме того, в рассматриваемой рекламе указывается возможность приобретения объекта рекламирования с использованием «ипотеки».

При этом, 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.

Согласно пункту 3 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации залог возникает в силу договора. Залог возникает также на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге.

Ст. 1 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке) также предусмотрена возможность возникновения ипотеки в силу закона.

П. 1 ст. 77 Закона об ипотеке установлено, что в случае, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, жилой дом или квартира, приобретенные или построенные полностью либо частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, считаются находящимися в залоге с

момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру.

Залогодержателем по данному залогу является банк или иная кредитная организация либо юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

Абз.2 п. 5 ст. 5 Закона об ипотеке установлено, что предметом договора об ипотеке может быть недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе, земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 настоящего Федерального закона; предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Кроме того, Законом об ипотеке установлена возможность передать в ипотеку права требования участника долевого строительства, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, отвечающие требованиям Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон об участии в долевом строительстве). При этом согласно указанной норме к залoгу таких прав применяются правила об ипотеке недвижимого имущества.

Согласно ч. 1 ст. 11 Закона об ипотеке, государственная регистрация договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о возникновении ипотеки в силу закона.

Поскольку в данном случае объектом рекламирования является строящееся 1-комнатное жилое помещение в многоквартирном доме, оформляемое договором об оплате паевого взноса ПЖСК (и являющееся объектом паевого взноса на основании Договора № 22/1.433-63 о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения от 18.07.2013 г., заключенного между гр. «...» и ПЖСК «Просторный квартал – 3»), на данные правоотношения не распространяется действие Закона об ипотеке.

Согласно ответу ПАО «ВТБ 24» (вх. № 12063 от 07.11.2014 г.), Банк ВТБ 24 осуществляет сотрудничество с застройщиком ГК «Дискус» исключительно в рамках предоставления клиентам кредитного продукта банка под наименованием «Ипотека. Свобода выбора». Согласно параметрам данного кредитного продукта процедура аккредитации строящегося объекта не производится, предоставление документов на строящиеся объекты (разрешение на строительство, проектная декларация и т.д.) не требуется.

Договоров о сотрудничестве с застройщиком ГК «Дискус» не заключалось, совместная рекламно-информационная деятельность не реализовывалась.

Таким образом, в данном случае фактически банком предоставляются денежные средства (кредит) под залог пая в ПЖСК.

Государственная регистрация такого кредитного договора в уполномоченных государственных органах, в отличие от договора долевого участия, заключенного с использованием ипотечных денежных средств, не предусмотрена.

Следовательно, указанные обстоятельства указывают на наличие нарушения п.2 ч.3 ст.5 Закона о рекламе.

Нарушение требований п.п.3,4 ч.3 ст. 5 и ч.7 ст. 28 Закона о рекламе Комиссией Новосибирского УФАС России не установлено.

Ответственность за нарушение требований ч.3 ст. 5 Закона о рекламе несет рекламодатель (ч. 6 ст. 38 ФЗ «О рекламе»), т.е. изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо.

В данном случае, с учетом изложенного рекламодателем указанной рекламы является «...».

Рассмотрев материалы дела, Комиссия, руководствуясь пунктом 1 части 2 статьи 33, частью 1 статьи 36 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе», и в соответствии с пунктами 37-42 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе,

РЕШИЛА:

1. Признать «...» («...») нарушившим требования:

- п. 2 ч.3 ст. 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 информацию, размещенную в мае 2014 г. на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/13962591> следующей информации:

«Вариант № 13962591_ Продам 1-комнатную квартиру _ Новосибирск, Октябрьский район, ул. Бронная, д. 32 _ 955 тыс. руб._ 23 875 руб.м² _ чистая продажа, ипотека_ Площадь 40м², жилая – 25 м², кухня – 5 м²_ Детали _ Застройщик – ЗАО Диск+ _ Дом сдается в I -2016 _ Этаж – 10 _ Этажность – 10 _ Материал дома – панельный _ Тип квартиры – улучшенной планировки _ Контакты – смежно-изолированные, Санузел – совмещенный _ Балкон – 1 балкон_ Телефон-нет, оформление отношений – участие в ЖСК, Комментарий _ Вы ищите квартиру? Вы хотите гарантированно вложить средства? Вы ищите надежного застройщика? Интересно! Звоните! По данной стоимости предлагается студия сроком сдачи I – 2016. _ Оптовым покупателям - скидка! Постоянным покупателям – скидка! Продавцам жилья с целью приобретения квартиры через наше агентство – скидка! P.S. по просьбе портала

НГС: Конкретные параметры объекта указаны на основании информации предоставляемой застройщиком согласно выделенной квоте. Сроки подписания договора о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения зависят от застройщика. Контакты _ Отдел продаж Застройщика _ Ваш личный партнер!_ [«...»...](#)», ненадлежащей рекламой,

2. Выдать гр. «...» предписание об устранении нарушения законодательства РФ о рекламе.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Новосибирского 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.

Председатель Комиссии _____ Т.В.
Лопаткина

Члены Комиссии _____ Е.А. Скоп

_____ Д.А. Былина

ПРЕДПИСАНИЕ

О ПРЕКРАЩЕНИИ НАРУШЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ О РЕКЛАМЕ

«12» февраля 2015 г.

г.

Новосибирск

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

председатель Комиссии: Т.В. Лопаткина – заместитель руководителя управления – начальник отдела рекламы,

члены Комиссии: Е.А. Скоп – ведущий специалист-эксперт отдела рекламы,

Д.А. Былина – специалист-эксперт отдела рекламы,

на основании своего решения от 12 февраля 2015 г. по делу № 187/14 о признании информации, размещенной в мае 2014 г. на сайте <http://newhomes.ngs.ru/view/13962591>, ненадлежащей рекламой,

в соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 33, частями 1,3 статьи 36 Федерального закона от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе» (далее – Закон о рекламе), пунктами 44, 45 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по признакам нарушения законодательства Российской Федерации

о рекламе,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

1. «...» («...») в пятидневный срок со дня получения настоящего предписания прекратить нарушение законодательства Российской Федерации о рекламе. Для этого прекратить распространение рекламы с нарушением требований 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, в том числе рекламы, следующего содержания:

«Вариант № 13962591_ Продам 1-комнатную квартиру _ Новосибирск, Октябрьский район, ул. Бронная, д. 32 _ 955 тыс. руб._ чистая продажа, ипотека_ Площадь 40м2, жилая – 25 м2, кухня – 5 м2_ Детали _ Застройщик – ЗАО Дискус + _ Дом сдается в I - 2016 _ Этаж – 10 _ Этажность – 10 _ Материал дома – панельный _ Тип квартиры – улучшенной планировки _ Комнаты – смежно-изолированные, Санузел – совмещенный _ Балкон – 1 балкон_ Телефон-нет, оформление отношений – участие в ЖСК, Комментарий _ Вы ищите квартиру? Вы хотите гарантированно вложить средства? Интересно! Звоните! По данной стоимости предлагается студия сроком сдачи I – 2016. _ Оптовым покупателям Скидка! Постоянным покупателям – скидка! Продавцам жилья с целью приобретения квартиры через наше агентство – скидка! P.S. по просьбе портала НГС: Конкретные параметры объекта указаны на основании информации предоставляемой застройщиком согласно выделенной квоте. Сроки подписания договора о порядке оплаты паевого взноса и предоставления помещения зависят от застройщика. Контакты _ Отдел продаж Застройщика _ Ваш личный партнер!_ «...» ...».

2. «...» представить в Новосибирское УФАС России письменные доказательства исполнения пункта 1 настоящего предписания, в срок до «02» марта 2015 г.

В случае невыполнения в установленный срок предписания о прекращении нарушения законодательства о рекламе Новосибирское УФАС России вправе в соответствии с частью 2.4 статьи 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях наложить на должностных лиц штраф в размере от двенадцати тысяч до двадцати тысяч рублей, на юридических лиц - от трехсот тысяч до пятисот тысяч рублей.

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

Председатель Комиссии
Лопаткина

_____ Т.В.

Члены Комиссии

_____ Е.А. Скоп

