

Исх № ВЧ-08/10953 от 30.08.2021

В Управление поступили обращения (вх. №8634/ж от 28.06.2021г., вх.№8660/ж от 28.06.2021 г.) на действия агентства недвижимости <...> - (юридическое лицо) по факту распространения на сайте <https://<...>.ru/> объявления о продаже квартиры, содержащее признаки нарушения Федерального закона 27.06.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции).

Как указывает заявитель, на сайте <https://<...>.ru/sale/flat/259458310/> размещено объявление о продаже ее 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 сайте <https://<...>.ru/sale/flat/259458310/> размещена информация следующего содержания (фото объявления представлены ниже):

Таким образом, в рамках рассмотрения обращения установлено, что на сайте <https://<...>.ru/sale/flat/259458310/> размещена недостоверная информация в части продажи квартиры. При этом, из указанной информации следует, что реклама размещена представителем <...> - (юридическое лицо).

Указанные действия <...> - (юридическое лицо) направлены на получение преимуществ при осуществлении предпринимательской деятельности, противоречат законодательству Российской Федерации, обычаям делового оборота, требованиям добропорядочности, разумности и справедливости, причиняют убытки добросовестных приобретателей, иными словами по своему существу являются недобросовестной конкуренцией.

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.

Согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Согласно части 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В действиях <...> - (юридическое лицо) по распространению на Интернет-сайте <https://<...>.ru/sale/flat/259458310/> недостоверной информации содержатся все признаки недобросовестной конкуренции, указанные в пункте 9 статьи 4 Федерального закона «О защите конкуренции»:

1. Действия <...> - (юридическое лицо) 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 <...> - (юридическое лицо) 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.

В частности, на официальном сайте <...> - (юридическое лицо) указано, что все сделки <...> - (юридическое лицо) контролируется юридическим отделом, поэтому наших продавцы всегда имеют готовый пакет необходимых документов для сделки, а наши покупатели могут «спать спокойно» в своих новых квартирах. Однако, отсутствие договорных отношений с заявителем не позволяет утверждать о наличии полного пакета документов для оформления сделки.

В связи с наличием в действиях <...> - (юридическое лицо) признаков нарушения пунктов 1, 2 и 4 статьи 14.2 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, предупреждает <...> - (юридическое лицо) 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.

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 отношении <...> - (юридическое лицо) дела по признакам нарушения статьи 14.2 Закона о защите конкуренции.

<...> - (ДОЛЖНОСТНОЕ ЛИЦО)