

## РЕШЕНИЕ

по делу № 055/05/28-763/2023

25 июля 2023 года

город Омск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Омской области (далее - Омское УФАС России) по рассмотрению дел по признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе в составе: председатель Комиссии – (), члены Комиссии: (),

рассмотрев материалы дела № 055/05/28-763/2023, возбужденного в отношении общества с ограниченной ответственностью «Сибирский строитель», ИНН 7203377326, ОГРН 1167232060160 (далее – ООО «Сибирский строитель», Общество) по факту нарушения части 1, пункта 2 части 2, части 3 статьи 28 и части 7 статьи 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе» (далее - Федеральный закон «О рекламе»),

в отсутствие законного представителя ООО «Сибирский строитель», извещенного надлежащим образом,

в присутствии () (доверенность от 24.07.2023)

### УСТАНОВИЛА:

08.04.2023 Омским УФАС России зафиксирован факт размещения на фасаде многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу г. Омск, ул. 3-я Енисейская, д. 28/1, информации следующего содержания: «ИПОТЕКА ОТ 4,3 %», «ДОМ СДАН» «208-088», «КВАРТИРЫ ПОД КЛЮЧ».

По определению, данному статьей 3 Федерального закона «О рекламе»:

реклама - это информация, распространенная любым способом, в любой форме, 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 - это 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 - это продукт деятельности (в том числе работа, услуга), предназначенный для продажи, обмена или иного введения в оборот.

Вышеуказанная информация обладает признаками понятия «реклама»: распространена наружным способом в адрес неопределенного круга лиц, направлена на привлечение внимания потенциальных покупателей к продаже квартир в многоквартирном жилом доме посредством ипотечного кредитования.

При этом реклама распространялась с нарушением законодательства Российской Федерации о рекламе.

Оператором связи ООО () представлена информация о том, что в соответствии с

договором об оказании услуг связи от 01.02.2022 № № Н 158717 указанный в рекламе абонентский номер 208-088 принадлежит ООО «Сибирский строитель» (вх. № 4467-ЭП/23 от 17.05.2023).

Согласно сведениями сайта [www.наш.дом.рф](http://www.наш.дом.рф) застройщиком дома по адресу: г. Омск, ул. 3-я Енисейская, д. 28/1 является ООО «Сибирский строитель».

На запрос Омского УФАС России ООО «Сибирский строитель» представлена информация: «Застройщиком дома по адресу: г. Омск, ул. 3-я Енисейская, д. 28/1 является ООО «Сибирский строитель». Лицом, ответственным за размещение рекламы является директор ООО «Сибирский строитель» - (...)» (вх. 4907-ЭП/23 от 30.05.2023).

Определением от 28.06.2023 Омским УФАС России в отношении ООО «Сибирский строитель» возбуждено дело № 055/05/28-763/2023 по признакам нарушения части 1, пункта 2 части 2, части 3 статьи 28 и части 7 статьи 5 Федерального закона «О рекламе».

Определение о возбуждении дела направлено ООО «Сибирский строитель» заказным письмом исх. № ТШ/3930/23 от 28.06.2023 (почтовый идентификатор отправления 64401060948161), согласно сведениям, размещенным на сайте оператора почтовой связи АО «Почта России» [www.pochta.ru](http://www.pochta.ru), указанное письмо получено адресатом 06.07.2023.

В рамках рассмотрения дела ООО «Сибирский строитель» представлены письменные пояснения: «Лицом, предоставляющим финансовые услуги (ипотечное кредитование), указанные в рассматриваемой рекламе, является банк ВТБ (ПАО).

Процентная ставка в размере 4,3%, указанная в рекламе, относилась к ипотечной программе «И-ипотека», которая действовала до 15 мая 2023 года. Все условия ипотечных программ размещены на официальном сайте банка ВТБ (ПАО) в разделе «Ипотека» (вх. № 6709/23 от 21.07.2023).

На заседании Комиссии 25.07.2023 () поддержал позицию, изложенную Обществом в письменных пояснениях, при этом отметил, что реклама («Ипотека от 4,3%») в настоящее время демонтирована, Общество является субъектом малого и среднего предпринимательства, правонарушение совершено впервые, просил учесть указанное при вынесении решения.

Рассмотрев материала дела, заслушав пояснения, Комиссия пришла к следующим выводам.

Факт размещения спорной рекламы подтвержден материалами дела, не оспаривается ООО «Сибирский строитель».

Из текста рекламы следует, что потребителям предлагается приобрести жильё посредством ипотечного кредитования с процентной ставкой от 4,3 %.

Отношения, возникающие между сторонами при приобретении недвижимого имущества посредством ипотеки, регулируются положениями Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Федеральный закон «О ипотеке (залоге недвижимости)»).

Ипотека по своей правовой природе является формой залога недвижимого имущества, при котором имущество является собственностью должника, но при этом его кредитор в случае невыполнения должником своих обязательств по выплате денежных средств получает право на реализацию заложенного ему недвижимого имущества в целях

возврата переданных должнику денежных средств, иными словами обязательством должника является погашение кредита, а залог недвижимости является формой обеспечения исполнения финансовых обязательств должника перед его кредитором.

Особенности условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, а также особенности их изменения по требованию заемщика и особенности условий договора страхования, заключенного при предоставлении потребительского кредита (займа), обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой, устанавливаются Федеральным законом от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (статья 9.1 Федерального закона «О ипотеке (залоге недвижимости)'). Согласно пункту 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 на нее. Финансовая услуга - банковская услуга, страховая услуга, услуга на рынке ценных бумаг, услуга по договору лизинга, а также услуга, оказываемая финансовой организацией и связанная с привлечением и (или) размещением денежных средств юридических и физических лица (пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Использованное в рекламе слово «ипотека» в совокупности с указанием процентной ставки «от 4,3 %» воспринимается потребителем как финансовая услуга (кредит), воспользовавшись которой, потребитель имеет возможность приобрести квартиру.

Указание правильных реквизитов организации, предоставляющей финансовые услуги, является одной из гарантий соблюдения информационного права потребителей.

В силу части 1 статьи 28 Федерального закона «О рекламе» реклама банковских, страховых и иных финансовых услуг и финансовой деятельности должна содержать наименование или имя лица, оказывающего эти услуги или осуществляющего данную деятельность (для юридического лица - наименование, для индивидуального предпринимателя - фамилию, имя и (если имеется) отчество).

На момент факта фиксации распространения рекламы информация, предусмотренная частью 1 статьи 28 Федерального закона «О рекламе», отсутствовала.

Реклама банковских, страховых и иных финансовых услуг и финансовой деятельности не должна умалчивать об иных условиях оказания соответствующих услуг, влияющих на сумму доходов, которые получают воспользовавшиеся услугами лица, или на сумму расходов, которую понесут воспользовавшиеся услугами лица, если в рекламе сообщается хотя бы одно из таких условий (пункт 2 части 2 статьи 28 Федерального закона «О рекламе»).

В расходы заемщика помимо основных условий кредитного договора могут включаться и дополнительные: - оплата стоимости кредита (процент за пользование кредитом, платежи за открытие счета, ежемесячные фиксированные платежи за обслуживание счета, платежи, связанные с получением суммы кредита наличными, и другие платежи, обусловленные выдачей кредита и процессом его возврата); - оплата услуг страхования, если выдача кредита обусловлена необходимостью заключения договора страхования; - иные расходы, возникающие у заемщика в процессе исполнения кредитного договора (например, необходимость нотариального заверения документов и пр.).

Комиссия считает, что при обозначении в рекламе минимального значения процентной ставки (в данном случае посредством использования предлога «от») рекламодателем должны быть указаны остальные значения процентной ставки (минимальная, максимальная и промежуточные), а также условия договора, определяющие расходы заемщика по кредитному договору для каждого значения процентной ставки (сумма кредита, срок предоставления кредита и др.).

В нарушение пункта 2 части 2 статьи 28 Федерального закона «О рекламе» в рассматриваемой рекламе было обозначено только минимальное значение процентной ставки («от 4,3 %»), при этом отсутствовали иные условия, влияющие на сумму расходов, которые понесут потенциальные заемщики.

Если реклама услуг, связанных с предоставлением кредита или займа, пользованием 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 (часть 3 статьи 28 Федерального закона «О рекламе»).

Условия договора потребительского кредита (займа) установлены статьей 5 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», в том числе к ним относятся: - сумма потребительского кредита (займа); - срок действия договора потребительского кредита (займа) и срок возврата потребительского кредита (займа); 2023-5132 4 - процентная ставка в процентах годовых, а при применении переменной процентной ставки - порядок ее определения и т.д.

В пункте 24 и 25 постановления Пленума высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 08.10.2012 № 58 «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами Федерального закона «О рекламе» указано, что в соответствии с частью 3 статьи 28 Закона о рекламе, если реклама услуг, связанных с предоставлением кредита, пользованием им и погашением кредита, содержит хотя бы одно условие, влияющее на его стоимость, эта реклама должна содержать все остальные условия, определяющие фактическую стоимость кредита для заемщика и влияющие на нее, поскольку указание неполных сведений об условиях предоставления кредита может привести к искажению сути рекламируемой банковской услуги и ввести в заблуждение потребителей, имеющих намерение ею воспользоваться.

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 рекламе было указано только одно условие кредитования - процентная ставка, при этом отсутствовали иные условия, по которым данная ставка возможна к оформлению, что нарушает требования части 3 статьи 28 Федерального закона «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 (часть 7 статьи 5 Федерального закона «О рекламе»).

Основной целью указания в рекламе условий предоставления кредита является

формирование у потенциального заемщика желания воспользоваться финансовой услугой, поэтому существенной является не только информация, привлекательная для потребителя (минимальная процентная ставка, размер ежемесячного платежа, сумма кредита или иные интересные для заемщика условия), но и информация, способная обмануть ожидания, сформированные у потребителей такой рекламой.

Введение законодательством значительных ограничений к рекламе финансовых услуг, связанных с вложением денежных средств или пользованием ими юридическими и физическими лицами, является защитой данных лиц от злоупотреблений и предотвращение ситуаций, связанных с фактическим введением их в заблуждение.

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. Отсутствие в рассматриваемой рекламе какой-либо существенной части информации о предоставляемой финансовой услуге приводит к искажению смысла рекламы и способствует введению в заблуждение потребителей, имеющих намерение воспользоваться рекламируемым кредитом.

Рекламодатель - изготовитель или продавец товара либо иное определившее объект рекламирования и (или) содержание рекламы лицо (пункт 5 статьи 3 Федерального закона «О рекламе»).

Рекламораспространитель - лицо, осуществляющее распространение рекламы любым способом, в любой форме и с использованием любых средств (пункт 7 статьи 3 Федерального закона «О рекламе»).

Исходя из определений, данных в пунктах 5 и 7 статьи 3 Федерального закона «О рекламе», ООО «Сибирский строитель» является рекламодателем и рекламораспространителем.

Частями 6 и 7 статьи 38 Федерального закона «О рекламе» установлено, что за нарушение требований части 1, пункта 2 части 2 и части 3 статьи 28, части 7 статьи 5 настоящего Федерального закона ответственность несет рекламодатель, рекламораспространитель несет ответственность за нарушение части 1 статьи 28 Федерального закона «О рекламе».

Рассмотрев материалы дела, Комиссия решила признать наружную рекламу «ИПОТЕКА ОТ 4,3 %», распространенную ООО «Сибирский строитель», ненадлежащей, нарушающей требования части 1, пункта 2 части 2, части 3 статьи 28 и части 7 статьи 5 Федерального закона «О рекламе».

Антимонопольный орган обязан предпринять все зависящие от него действия, направленные на пресечение дальнейшего распространения ненадлежащей рекламы, в целях обеспечения реализации права потребителя на получение добросовестной и достоверной рекламы, предупреждения нарушения законодательства о рекламе.

При рассмотрении дела ООО «Сибирский строитель» представлены фотоснимки, свидетельствующие о том, что в настоящее время реклама «ИПОТЕКА ОТ 4,3 %» демонтирована, в связи с чем Комиссия пришла к выводу об отсутствии необходимости в выдаче предписания о прекращении нарушения законодательства о рекламе.

Руководствуясь статьями 33, 36 Федерального закона «О рекламе», в соответствии с пунктами 42-55 Правил рассмотрения антимонопольным органом дел, возбужденных по

признакам нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2020 № 1922, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Признать рекламу «ИПОТЕКА ОТ 4,3 %», распространенную 08.04.2023 ООО «Сибирский строитель» (ИНН 7203377326, ОГРН 1167232060160) по адресу: г. Омск, ул. 3-я Енисейская, д. 28/1, ненадлежащей, нарушающей требования части 1, пункта 2 части 2, части 3 статьи 28 и части 7 статьи 5 Федерального закона «О рекламе».

2. Предписание о прекращении нарушения законодательства Российской Федерации о рекламе ООО «Сибирский строитель» не выдавать.

3. Передать материалы дела уполномоченному должностному лицу Омского УФАС России для возбуждения дела об административном правонарушении. Решение изготовлено в полном объеме 26.07.2023.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд в порядке, предусмотренном статьей 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.